

**Hochschule für öffentliche
Verwaltung und Finanzen
Ludwigsburg**

University of Applied Sciences

**Wirksamkeit von Förderprogrammen und
-projekten als Instrument zur Stärkung
des ländlichen Raums
am Beispiel der Gemeinde Durlangen**

Bachelorarbeit

zur Erlangung des Grades
einer Bachelor of Arts (B.A.)

im Studiengang gehobener Verwaltungsdienst - Public Management

vorgelegt von:

Sarah Wiltschko

Studienjahr 2012/2013

Erstgutachter: Prof. Dr. Richard Reschl

Zweitgutachter: Dipl. Verwaltungswirt (FH) Dieter Gerstlauer, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Anlagenverzeichnis	VI
1 Einführung.....	1
1.1 Entwicklung und Probleme des ländlichen Raums	1
1.2 Relevanz für die kommunale Praxis	8
1.3 Zielsetzung und Aufbau der Arbeit	8
2 Förderkulisse des Landes zur Stärkung des ländlichen Raums.....	10
2.1 Zuständige Ministerien des Landes Baden-Württemberg	10
2.2 Förderprogramme und -projekte zur Stärkung des ländlichen Raums und Mitteleinsatz	12
2.2.1 ELR.....	14
2.2.1.1 MELAP	15
2.2.1.2 MELAP PLUS.....	18
2.2.1.3 Breitbandförderung.....	19
2.2.1.4 Neue Medien im ländlichen Raum.....	20
2.2.2 LEADER	21
2.2.3 EFRE-Förderung	22
2.2.4 EULE	22
2.2.5 Fläche gewinnen in Ostwürttemberg	23
2.2.6 Flächen gewinnen durch Innenentwicklung	24
3 Die Gemeinde Durlangen.....	26
3.1 Ausgangslage.....	26
3.2 Problemfelder für die Gemeindeentwicklung in Durlangen.....	27

3.2.1	Demografischer Wandel	27
3.2.2	Wirtschaft und Beschäftigung	30
3.2.3	Dorf- und Infrastruktur.....	31
4	Förderprogramme und –projekte für die Gemeindeentwicklung in Durlangen	33
4.1	Förderprojekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“	33
4.2	Förderprojekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“	34
4.3	Breitbandförderung.....	38
4.4	ELR	39
4.5	MELAP PLUS	40
5	Stand der Umsetzung in der Gemeinde Durlangen	45
6	Evaluierung	47
6.1	Kriterien der Evaluierung	47
6.2	Projektbewertung der Ansätze in Durlangen	48
7	Zusammenfassung und Ausblick	53
	Anlagen	55
	Literaturverzeichnis	56
	Ehrenwörtliche Versicherung des Verfassers.....	61

Abkürzungsverzeichnis

BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ELR	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
EULE	EU-Leuchtturmprojekte
GAK	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“
ha	Hektar
km	Kilometer
LEADER	Liaison entre actions de développement de l'économie rurale (dt. Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
Mbit/s	Megabit pro Sekunde
MELAP	Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials
Mio.	Million
RWB	Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung
Tsd.	Tausend

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1950 bis 2060 (in Mio.), Gebietsstand seit dem 03. Oktober 1990	2
Abbildung 2: Geburtenbilanz von 1950 bis 2060 (in Tsd.)	3
Abbildung 3: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung	4
Abbildung 4: Siedlungs- und Verkehrsflächen des Landes Baden- Württemberg von 1988 bis 2011	7
Abbildung 5: Abteilungen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft	11
Abbildung 6: Abteilungen des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz	12
Abbildung 7: Förderprogramme des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz	13
Abbildung 8: Förderschwerpunkte des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum	15
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Durlangen seit 1990	28
Abbildung 10: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2030 - "Null-Szenario"	29
Abbildung 11: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2030 - "Mittelwert-Szenario"	30
Abbildung 12: Berufsauspendler und Beschäftigte am Wohnort (Stand 2011)	31
Abbildung 13: Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinde Durlangen von 1988 bis 2011	32
Abbildung 14: Die fünf Abschnitte des Projekts "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"	35
Abbildung 15: Übersicht der Maßnahmen im Rahmen des Modellprojekts MELAP PLUS	40
Abbildung 16: Bewertungskriterien zur Wirksamkeit der Förderprogramme und -projekte zur Stärkung des ländlichen Raums	48

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials
- Anlage 2: Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden
- Anlage 3: Stadt + Umwelt – Büro für Stadtplanung und Entwicklung, Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä
- Anlage 4: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.), Faltblatt – Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- Anlage 5: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, <http://www.landtagswahl-bw.de/koalitionsverhandlungen.html>
- Anlage 6: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Organisationsplan
- Anlage 7: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Strukturentwicklung_Laendlicher_Raum/21151.html
- Anlage 8: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45556/>

- Anlage 9: Regierungspräsidien Baden-Württemberg,
<http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102834/index.html>
- Anlage 10: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, Richtlinie vom 01. Januar 2008 (Az.: 45-8435.00), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 26.11.2010
- Anlage 11: Artikel Stuttgarter Zeitung, Geld für den Ländlichen Raum, 03.04.2012
- Anlage 12: Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, MELAP Flyer
- Anlage 13: Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Übertragbare Ergebnisse MELAP 2003-2008
- Anlage 14: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, <http://www.melap-plus.de/MELAP-PLUS/MELAP-2003-2008/104843.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D1A2BF2389D4>
- Anlage 15: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Pressemitteilung 102/2012
- Anlage 16: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, MELAP PLUS Faltblatt

- Anlage 17: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg, <http://www.melap-plus.de/Info-Plus/Themen/104862.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D3A6BD2689D0>
- Anlage 18: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,
<http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Breitband.html>
- Anlage 19: Staatsministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung Nr. 111/2012
- Anlage 20: Clearingstelle Neue Medien im Ländlichen Raum,
http://www.clearingstelle-bw.de/aufgaben_und_mitglieder.html
- Anlage 21: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz,
Informationstafel RWB EFRE
- Anlage 22: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Broschüre Modellprojekt EULE
- Anlage 23: Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung
Umweltministerium unterstützt acht Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 19.08.2009
- Anlage 24: Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung
Umweltministerium unterstützt sechzehn weitere Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 16.11.2009

Anlage 25: Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung,
Zwei-Millionen-Euro-Sonderprogramm Siedlungsentwicklung
– Bartholomä und Durlangen rd. 8.000 Euro für Modellprojekt
zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Neuler
5.600 Euro für die Aktivierung brachliegender Flächen,
28.01.2011

1 Einführung

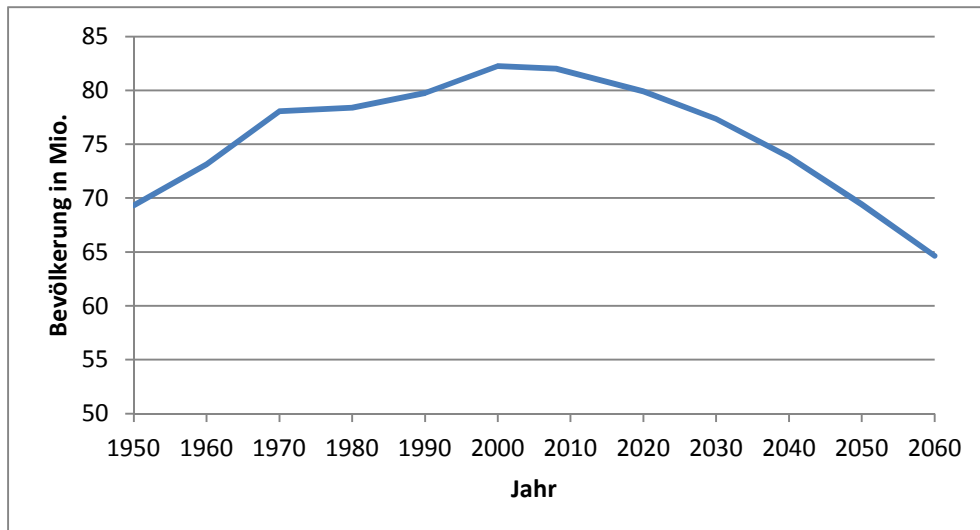
1.1 Entwicklung und Probleme des ländlichen Raums

Der sich seit einigen Jahrzehnten vollziehende Strukturwandel stellt für den ländlichen Raum eine große Herausforderung dar. Durch immer weiter sinkende Beschäftigungszahlen im Bereich der Landwirtschaft kam es zum Verlust zahlreicher Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Die Entstehung neuer Arbeitsplätze im sogenannten tertiären Wirtschaftssektor – im Dienstleistungsbereich – konnte diesem Problem nicht entgegenwirken, da diese Arbeitsplätze hauptsächlich in den Städten und Metropolräumen entstanden sind. Durch diese Arbeitsplatzverlagerung wanderte ein Großteil der Bevölkerung in diese Regionen ab. Vor allem den jüngeren Teil der Bevölkerung, also die zukünftig potenziellen Eltern, zieht es in die Städte, da sie u.a. keine großen Wegstrecken bis zu ihrem Arbeitsplatz bewältigen möchten. Somit wird die Bevölkerung der ländlichen Regionen immer älter, und die Landflucht kann nicht wie in der Vergangenheit mit steigenden Geburtenzahlen ausgeglichen werden. Die durch diese Prozesse entstehende Abnahme der Einwohnerzahl wird durch den demografischen Wandel noch verstärkt.¹ Die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland ist seit dem Jahr 2003 rückläufig. Dieser Trend wird sich in Zukunft sogar noch verstärken und die Bevölkerung bis zum Jahr 2060, laut der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, von derzeit 81,8 Millionen (Stand: 31.10.2010) auf bis zu 65 Millionen Einwohner zurückgehen (s. Abbildung 1), wenn die Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau annähernd konstant bleibt, die Lebenserwartung von Jungen und Mädchen um 8 bzw. 7 Jahre ansteigt und der Wande-

¹ vgl. Kröhnert, Steffen u.a., Die Zukunft der Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.), S. 6 ff.

runingssaldo ab 2014 bei 100 000 Personen pro Jahr liegt (Variante: Untergrenze der „mittleren“ Bevölkerung).¹

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1950 bis 2060 (in Mio.), Gebietsstand seit dem 03. Oktober 1990

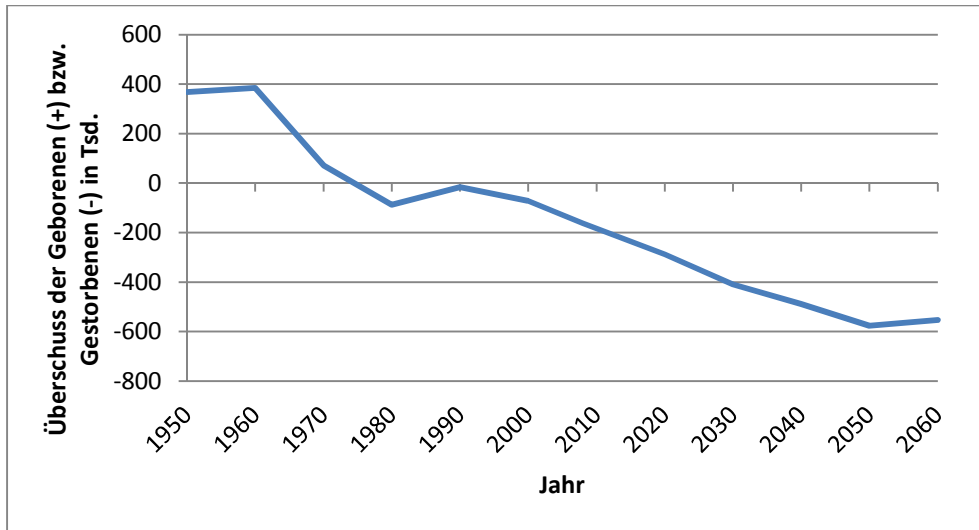


Quellen: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Statistisches Jahrbuch 2011*, S. 34. Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Bevölkerung Deutschlands bis 2060*, 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 39.

Dies liegt u.a. daran, dass die Zahl der Geburten immer weiter abnimmt, während die Zahl der Sterbefälle stetig ansteigt. Der Geburtenrückgang wird in Zukunft noch stärker ausfallen, da bei der derzeitigen Annahme von 1,4 Kindern je Frau jede neue Generation schon um 1/3 kleiner sein wird als die vorhergehende. Ferner werden die Sterbefälle weiter zunehmen, da die geburtenstarken Jahrgänge bald das Alter erreichen, in denen sich die Sterblichkeit erhöht. Dieses Zurückbleiben der Geburtenzahlen hinter denen der Sterbefälle, das sogenannte Geburtendefizit, hält in der Bundesrepublik schon seit Anfang der 1970er Jahre an und wird sich, wie in Abbildung 2 zu sehen ist, auch in Zukunft fortsetzen.²

¹ vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Bevölkerung Deutschlands bis 2060* – 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 5.

² vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Bevölkerung Deutschlands bis 2060* – 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 13 ff.

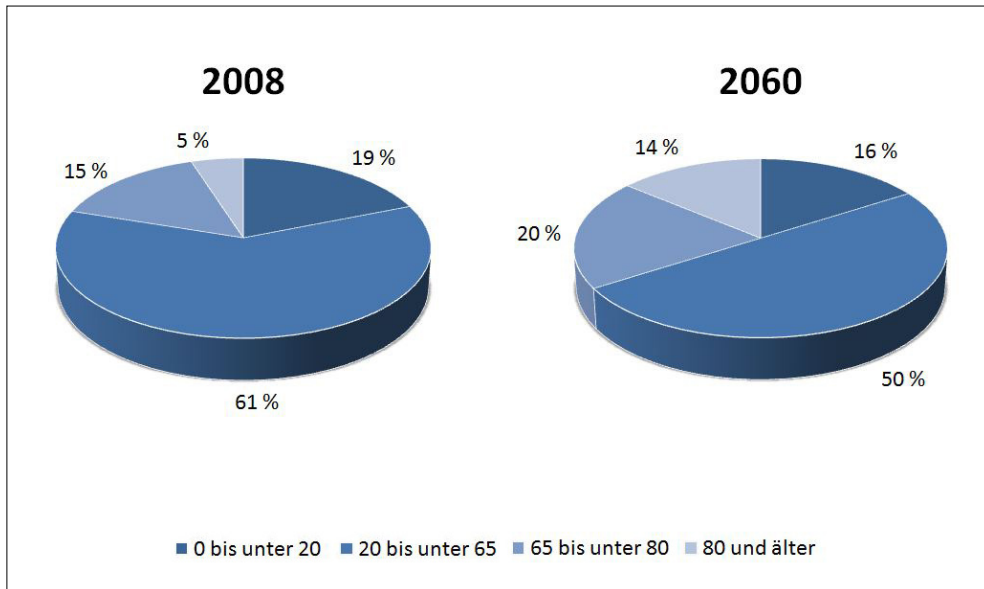
Abbildung 2: Geburtenbilanz von 1950 bis 2060 (in Tsd.)

Quellen: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Statistisches Jahrbuch 2011*, S. 55.
 Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*, S. 13.

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich aufgrund des anhaltenden Geburtendefizits und der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge erheblich verändern. Dies wird durch die Veranschaulichung des Anteils der Altersgruppen an der Bevölkerung in Abbildung 3 sichtbar. Derzeit bilden die unter 20-Jährigen einen Anteil von 19 % an der Bevölkerung. Die 20- bis unter 65-Jährigen sind mit einem Anteil von 61 %, die über 65-Jährigen mit einem Anteil von 20 % vertreten. Der Anteil der Kinder und jungen Menschen unter 20 Jahren wird in Zukunft deutlich zurückgehen und 2060 nur noch einen Anteil von 16 % der Bevölkerung bilden. Die Anzahl der Hochbetagten, d.h. der Menschen über 80 Jahre, wird jedoch weiter steigen und im Jahr 2060 mit neun Millionen Menschen bereits 14 % der Bevölkerung ausmachen. Diese Veränderungen werden bereits im kommenden Jahrzehnt spürbar werden, da hier die Zahl der 50- bis 65-Jährigen und die der über 80-Jährigen um insgesamt ca. 6 Millionen ansteigen wird. Die Altersgruppe der erwerbsfähigen Personen (20- bis 65-Jährige) wird ab 2020 stark zurückgehen und 40 Jahre später nur noch die Hälfte der

Bevölkerung ausmachen. Im Jahr 2060 wird es fast so viele Hochbetagte wie junge Menschen unter 20 Jahren geben.¹

Abbildung 3: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): *Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*, S. 16 f.

Auch für den ländlichen Raum werden die Folgen des demografischen Wandels immer spürbarer. Zwischen 2003 und 2008 haben die ländlichen Gemeinden bereits über ein Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Dieser Bevölkerungsrückgang verschlechtert auch die finanzielle Lage dieser Gemeinden, da hierdurch Einnahmen wie Steuern, Abgaben und Ausgleichszahlungen zurückgehen. Dies wiederum führt zu einer Steigerung der Kosten für die aktuellen Einwohner dieser Gemeinden, da die Kommunen die Kosten für z.B. Müll, Wasser und Abwasser auf die Einwohner umlegen. Das Leben innerhalb dieser Gemeinde verliert dadurch immer weiter an Attraktivität, auch die Immobilien vor Ort haben durch die steigende Abwanderung einen hohen Wertverlust zu verzeichnen.

Die sogenannte Landflucht tritt in Westdeutschland vor allem in den Gemeinden auf, die nicht zentral an einem Oberzentrum liegen. Ist ein Ober-

¹ vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): *Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*, S. 14 ff.

zentrum in weniger als 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen, so kann den ländlichen Gemeinden sowie den Klein- und Mittelstädten derzeit noch eine demografische Stabilisierung gelingen. Ist in unmittelbarer Nähe jedoch keine Großstadt und somit kein gutes Angebot an Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, so geht die Bevölkerungszahl zurück. Mit zunehmender Entfernung zu einer Großstadt steigt also auch der Bevölkerungsverlust einer Gemeinde.¹

Die Summe der negativen Faktoren, u.a. die bestehende Arbeitsplatzproblematik und die mangelhafte Infrastruktur, übersteigen die positiven Faktoren für ein Leben in ländlichen Gemeinden. Dadurch wird es immer schwieriger, vor allem den jungen Teil der Bevölkerung an die Heimatorte zu binden.²

Die Ortskerne der ländlichen Gemeinden erleben eine strukturelle Veränderung. Dies liegt u.a. daran, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist. In Baden-Württemberg sank die Anzahl von 250 000 Betrieben im Jahr 1950 auf nur noch 50 000 Betriebe im Jahr 2007. Die spezialisierten landwirtschaftlichen Betriebe siedelten aufgrund eines hohen Flächenbedarfs aus. Die Höfe wurden nicht weitergenutzt, da die jüngere Generation sich in den Erweiterungsgebieten ansiedelte. Ferner entsprechen die Wohnungen und Gebäude innerhalb der Ortsmitte in der Regel nicht mehr den heutigen Wohnstandards, da aufgrund der bestehenden Altersremanenz keine Verbesserungen bezüglich der Wohnqualität und Effizienz vorgenommen wurden. Diese Wohnungen und Gebäude werden von der Bevölkerung nicht angenommen, da ein hoher Modernisierungsbedarf besteht. Außerdem kam es durch die zunehmende Zentralisierung der öffentlichen Verwaltung, der sozialen Infrastruktur und dem Angebot von Waren- und Dienstleistungen zu einem Funktionsverlust der Ortskerne. Die kommunalen Einrichtungen und der Einzelhandel verlassen häufig die Ortskerne

¹ vgl. Kröhnert, Steffen u.a., Die Zukunft der Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.), S. 6.

² vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 23.

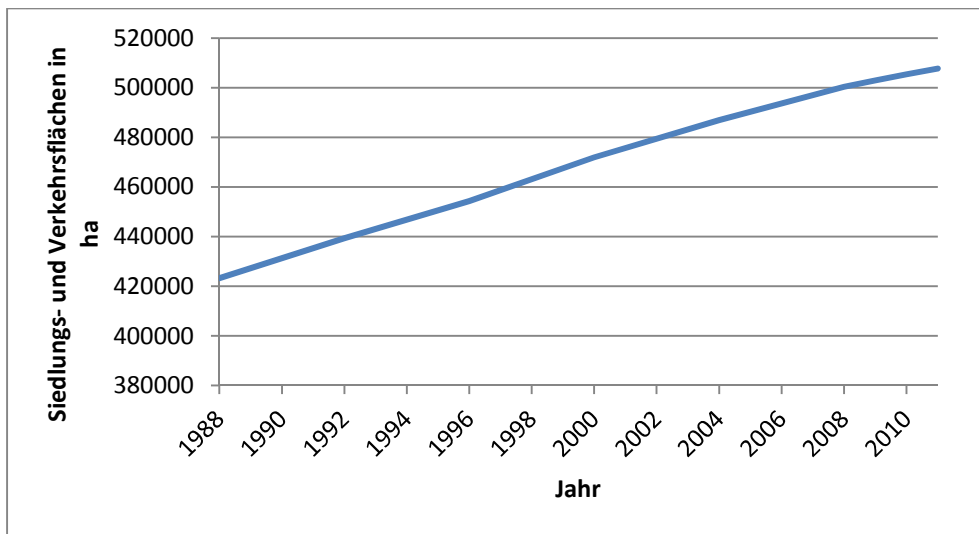
und belegen einen neuen Standort am Ortsrand. Dies führt zu weiteren Leerständen in der Ortsmitte. Durch die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung und die steigende Abwanderung wird auch der Wohnungsbedarf im ländlichen Raum beeinflusst. Dieser nimmt derzeit aufgrund der höheren Lebenserwartung und der selbstständigen Haushaltsführung im Alter zu. Für diese Wohnungen findet sich nach dem Auszug oder dem Tod der Bewohner jedoch häufig kein Nachmieter oder Käufer. Dies liegt zum einen daran, dass die Wohnungen nicht den heutigen Wohnstandards entsprechen und zum anderen an der Abnahme der Zahl an Haushaltsgründungen.¹ Die Haushaltsgröße, d.h. die Anzahl der Personen je Haushalt, nimmt immer weiter ab. 1961 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße noch 2,9 Personen. Diese reduzierte sich bis 2006 auf 2,2 Personen je Haushalt.² Ein weiteres Problem ist die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen. 2001 nahmen diese in Baden-Württemberg bereits um 11,8 ha pro Tag zu. Und das Statistische Landesamt ging damals schon davon aus, dass der Landschaftsverbrauch, sofern keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden, in Zukunft weiter ansteigen wird.³ Dass die Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Landes Baden-Württemberg in den letzten Jahren immer weiter zugenommen haben, wird in Abbildung 4 sichtbar. Von 1988 bis 2011 gab es einen Anstieg von fast 100 000 ha.

¹ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 20 ff.

² vgl. Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

³ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 9.

Abbildung 4: Siedlungs- und Verkehrsflächen des Landes Baden-Württemberg von 1988 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

Die Ursachen dafür liegen u.a. an dem immer weiter wachsenden Wohlstand unserer Gesellschaft und dem damit verbundenen Wunsch nach mehr Wohnraum. Auch der Wettbewerb der Kommunen um neue Bürger bzw. Gewerbebetriebe und die dadurch erhofften Mehreinnahmen, führte besonders im ländlichen Raum dazu, dass attraktive und großzügige Flächen in Neubau- bzw. Gewerbegebieten zu günstigen Preisen angeboten wurden.¹

Für den Begriff „Ländlicher Raum“ gibt es keine eindeutige Definition. Dies liegt u.a. an der großen Vielfalt sowie an der zunehmenden Angleichung der ländlichen Regionen an städtische Verhältnisse. Dies macht eine eindeutige Abgrenzung zwischen Stadt und Land sehr schwierig. Nach dem Bauordnungsbericht müssen daher bei einer eindeutigen Unterscheidung weitaus vielfältigere Merkmale als die Bevölkerungsdichte und die räumliche Lage betrachtet werden. Häufig wird hier die Einwohnerdichte als Kri-

¹ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 9.

terium gewählt. Danach gilt eine Gemeinde mit weniger als 150 Einwohnern je Quadratkilometer als ländliche Gemeinde.^{1,2}

1.2 Relevanz für die kommunale Praxis

Durch die bestehende Entwicklung sind viele ländliche Gemeinden, vor allem kleine Gemeinden, in ihrer Existenz gefährdet. Die demografischen Veränderungen sind unaufhaltsam. Daher besteht die einzige Handlungsmöglichkeit der Gemeinden darin, sich dem bestehenden Wandel anzupassen. Da die Gemeinden durch die immer weiter sinkenden Einwohnerzahlen und die dadurch wegfallenden Einnahmen in einen regelrechten Abwärtsstrudel geraten, besteht ein dringender Handlungsbedarf. Die Ministerien des Landes Baden-Württemberg versuchen mit verschiedenen Förderprogrammen und -projekten dieser negativen Entwicklung entgegenzutreten. Ob die in diesem Rahmen durchgeführten, sehr kostenintensiven Maßnahmen diese bestehenden Probleme beseitigen, bleibt fraglich. Die Kommunen müssen sich daher mehr denn je mit der Frage auseinandersetzen wie sie dem aktuellen Trend des steigenden Bevölkerungsverlustes entgentreten, um ihre Existenz zu sichern.

1.3 Zielsetzung und Aufbau der Arbeit

Die Gefährdung der ländlichen Gemeinden durch den stetig steigenden Bevölkerungsrückgang wurde auch von den Ministerien des Landes erkannt, die mit verschiedenen Programmen und Projekten versuchen, Problemfelder der Gemeinden zu erarbeiten und mögliche Handlungsansätze zu finden, um dieser Situation entgegenwirken zu können. Ziel der

¹ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) Bauordnungsbericht 2005, S. 203.

² vgl. Kröhnert, Steffen u.a., Die Zukunft der Dörfer, Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.), Berlin, 2011, S. 12.

Arbeit ist es, die Wirksamkeit der Förderprogramme und -projekte, die zur Stärkung des ländlichen Raums eingesetzt werden, zu bewerten.

Hierzu werden die Entwicklung und die Problemfelder der ländlichen Gemeinden (Kapitel 1) sowie der Gemeinde Durlangen (Kapitel 3) aufgezeigt. Anschließend werden die verschiedenen Förderprogramme und -projekte, die zur Stärkung des ländlichen Raums eingesetzt werden erläutert und die zuständigen Ministerien vorgestellt (Kapitel 2). Wie die konkrete Durchführung und Umsetzung dieser Projekte aussieht, wird am Beispiel der Gemeinde Durlangen beschrieben (Kapitel 4 und 5), um anschließend eine Bewertung dieser Maßnahmen durchzuführen (Kapitel 6).

2 Förderkulisse des Landes zur Stärkung des ländlichen Raums

2.1 Zuständige Ministerien des Landes Baden-Württemberg

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz versuchen durch zahlreiche Förderprogramme und Förderprojekte die Strukturprobleme des ländlichen Raums zu beseitigen und diesen somit zu stärken.

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg mit dem derzeitigen Minister Franz Untersteller hat seinen Sitz in Stuttgart. Das Ministerium ist in sechs verschiedene Abteilungen untergliedert, die sich mit den jeweiligen Themen befassen und versuchen die erarbeiteten Lösungsansätze mithilfe der aktuellen Umwelt- und Energiepolitik umzusetzen (s. Abbildung 5).¹ Bis Mai 2011 war der Bereich Verkehr dem Bereich Umwelt im Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr angeschlossen. Danach wurde das Ministerium für Verkehr wieder eigenständig, es entstand das heutige Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.^{2,3}

¹ Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.), Faltblatt – Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

² vgl. Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, <http://www.landtagswahl-bw.de/koalitionsverhandlungen.html>, abgerufen am 20.08.2012.

³ vgl. Stadt + Umwelt Büro für Stadtplanung und Entwicklung (Hrsg.), Flächen gewinnen durch Innentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä, S.2.

Abbildung 5: Abteilungen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft

Zentrale Aufgaben, Europa, Internationale Zusammenarbeit

Grundsatz, Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Umwelttechnik

Kernenergieüberwachung, Strahlenschutz

Immisionsschutz, Abfallwirtschaft, Marktüberwachung

Wasser und Boden

Energiewirtschaft

Quelle: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.), Faltblatt – Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft.

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz des Landes Baden-Württemberg mit dem derzeitigen Minister Alexander Bonde hat seinen Sitz ebenfalls in Stuttgart und ist, wie das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, in sechs Abteilungen gegliedert (s. Abbildung 6).¹ Innerhalb des Ministeriums gibt es eine Abteilung, die sich speziell mit dem Thema Ländlicher Raum sowie der Landentwicklung beschäftigt. Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz versucht mit zahlreichen Förderprogrammen den Strukturproblemen des ländlichen Raums entgegenzuwirken und gleichzeitig dessen Stärken zu erhalten und weiter auszubauen.²

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Organisationsplan.

² vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Strukturentwicklung_Laendlicher_Raum/21151.html, abgerufen am 03.06.2012.

Abbildung 6: Abteilungen des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz



Quelle: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Organisationsplan.

2.2 Förderprogramme und -projekte zur Stärkung des ländlichen Raums und Mitteleinsatz

Mithilfe verschiedener Förderprogramme und -projekte versuchen die zuvor genannten Ministerien des Landes Baden-Württemberg den ländlichen Raum zu stärken. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft versucht dies durch die finanzielle Unterstützung verschiedener Projekte. Außerdem werden verschiedene Förderprogramme vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft in den Bereichen „betrieblicher Umweltschutz, Energie, Europa und Klimaschutz“ angeboten, jedoch keine Förderprogramme zur konkreten Stärkung des ländlichen Raums hinsichtlich der Strukturprobleme.¹

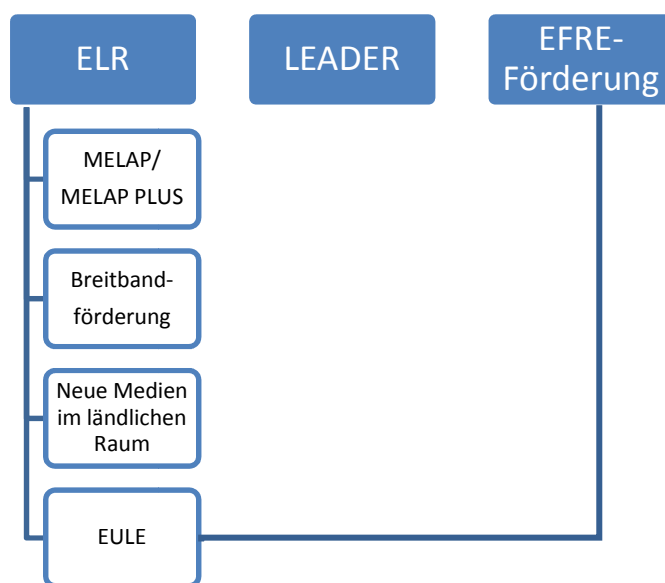
Mit dem Ziel die Innenentwicklung im Allgemeinen zu stärken, wurden in der Vergangenheit u.a. die beiden Projekte „Fläche gewinnen in Ostwürt-

¹ vgl. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Förderprogramme, <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45556/>, abgerufen am 02.06.2012.

temberg“ sowie „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ finanziell unterstützt und begleitet.^{1,2}

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hingegen versucht mit verschiedenen Förderprogrammen und -projekten gezielt den bereits angesprochenen Problemen des ländlichen Raums entgegenzuwirken. Hierfür werden die in Abbildung 7 gezeigten Förderprogramme und -projekte angeboten. Hierbei handelt es sich um die Programme „ELR“ und „LEADER“ sowie die Strukturförderung „EFRE“. Im Rahmen des Förderprogramms „ELR“ werden die Modellprojekte „MELAP“ und „MELAP PLUS“ durchgeführt und unterstützt sowie die „Breitband-Initiative Ländlicher Raum“ und „Neue Medien im ländlichen Raum“ gefördert. Das Modellprojekt „EULE-Teil EFRE 2007-2013“ wird aus Mitteln des EFRE und des ELR finanziert.

Abbildung 7: Förderprogramme des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz



Quelle: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Strukturentwicklung_Laendlicher_Raum/21151.html, abgerufen am 10.06.2012.

¹ vgl. Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), Fläche gewinnen in Ostwürttemberg, S. IV.

² vgl. Stadt + Umwelt Büro für Stadtplanung und Entwicklung (Hrsg.), Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä, S.1.

2.2.1 ELR

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) wurde vom ehemaligen Ministerium für Ernährung und Landwirtschaft Baden-Württemberg ins Leben gerufen und wird nun vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg weitergeführt.¹ Mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) soll die Dorfentwicklung gefördert werden. Die Ziele hierfür sind vielseitig. So sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen des ländlichen Raums erhalten und weiterentwickelt werden und gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Strukturwandel und der immer steigenden Abwanderung entgegengewirkt werden. Das Erreichen dieser Ziele soll dabei auf keinen Fall zu Lasten der natürlichen Lebensgrundlagen gehen. Der sorgsame Umgang mit diesen wird vorausgesetzt und somit eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Hauptsächlich die schwachen und ländlich ausgeprägten Gemeinden sollen mithilfe dieses Programms unterstützt werden. Wie in Abbildung 8 zu sehen ist, erfolgt die Förderung des ELR durch vier Förderschwerpunkte: Arbeiten, Wohnen, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen. So sollen die ländlichen Gemeinden mithilfe dieser Förderung als Wohnstandort attraktiver werden. Das besondere Augenmerk liegt auf den Ortskernen der Gemeinden. Diese sollen dadurch erhalten und gestärkt werden, indem beispielsweise bestehende Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt oder Baulücken geschlossen werden. Ferner soll die Förderung daraufhin ausgerichtet sein, dass das Angebot von Waren und Dienstleistungen – zumindest für die Grundversorgung – ausreichend ist. Ebenso sollen die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden. Auch das Gemeinschaftsleben soll, beispielsweise durch neue Gemeinschaftseinrichtungen, gefördert werden. Fördergelder können sowohl von Gemeinden als auch von natürlichen und juristischen Personen, Personengesellschaften und -gemeinschaften beantragt werden. Diese können für die zuwendungsfähigen Ausgaben je

¹ vgl. Regierungspräsidien Baden-Württemberg, <http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102834/index.html>, abgerufen am 22.07.2012.

nach Art der Maßnahme eine Zuwendung, entweder als Zuschuss oder zinsverbilligtes Darlehen, in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes erhalten.¹

Abbildung 8: Förderschwerpunkte des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum



Quelle: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, Richtlinie vom 1. Januar 2008 (Az.: 45-8435.00), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 26.11.2010, S. 2 f.

Im Jahr 2012 sollen vom Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum 362 Gemeinden mit insgesamt 825 Projekten unterstützt werden. Die Fördermittel hierfür belaufen sich auf 52,6 Millionen Euro, wovon 80% für den ländlichen Raum eingesetzt werden. Der Rest geht an ländlich geprägte Orte der Verdichtungsräume oder an Orte, die sich in den Randzonen der Verdichtungsräume befinden.²

2.2.1.1 MELAP

Das Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP), an dem 13 Modellgemeinden teilnahmen, ist ein Projekt des ehemaligen Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg und wurde von 2003 bis 2008 im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt.³ Mit diesem Modellprojekt sollten vor allem Lösungsansätze gefun-

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, Richtlinie vom 1. Januar 2008 (Az.: 45-8435.00), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 26.11.2010, S. 1 ff.

² vgl. Geld für den Ländlichen Raum – Vorrang für Ökokriterien. In: Stuttgarter Zeitung, 03.04.2012.

³ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, MELAP Flyer.

den werden, mit denen dem Landschaftsverbrauch entgegengewirkt werden kann.¹

Um dem Anstieg des Landschaftsverbrauchs entgegenzuwirken, sollten die 13 Modellgemeinden Verfahren entwickeln, durch die innerörtliche Potenziale aktiviert und Neubaugebiete im Außenbereich verhindert werden. Die Gemeinden verpflichteten sich, in den nächsten fünf Jahren kein Neubauland zu erschließen. Durch die Aktivierung der innerörtlichen Potenziale sollte eine attraktive Ortsmitte entstehen, welche die wesentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllt, deren ökologisch hochwertige Grünflächen sowie Vegetationsstrukturen aber erhalten bleiben. Dies sollte eine stärkere Heimatbindung der Bürger sowie eine Attraktivitätssteigerung des Wohnens in der Ortsmitte bewirken. Zur Erreichung dieser Ziele sollten die Bürger stark mit eingebunden werden. Mit der Durchführung des Projekts wollte man einen Anstoß geben und eine Vorbildfunktion entwickeln, damit das Problem des steigenden Landschaftsverbrauchs erkannt wird. Das innerörtliche Potenzial, die Realisierbarkeit und die Kosten einer möglichen Aktivierung wurden herausgearbeitet und der realistische Bedarf an Wohnungen ermittelt.

In den 13 Modellgemeinden wurde ein innerörtliches Potenzial von insgesamt 1 300 Wohneinheiten ermittelt. Dieses setzt sich aus 1 050 Wohneinheiten an Baulücken, Brachen und Leerständen sowie 250 Wohneinheiten an Restkapazitäten in den Außengebieten zusammen. Der Flächenbedarf der Gemeinden wird damit unter Berücksichtigung der zukünftigen gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung, deutlich überschritten. Dieses ungenutzte Potenzial belastet auch den kommunalen Haushalt.

Die auf fünf Jahre bemessene Fördersumme des Landes betrug pro Modellort zwischen 660 000 und 1 540 000 Euro. Gefördert werden konnten sowohl kommunale als auch private Maßnahmen. Privatpersonen konnten eine Förderung für Umnutzungs-, Modernisierungsmaßnahmen sowie

¹ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 9.

Maßnahmen zur Schließung von Baulücken und vorbereitenden Maßnahmen wie den Abbruch von alten Scheunen erhalten.

Die Modellgemeinden setzten z.B. auf die Motivation der Einwohner zu einem Mehrgenerationenwohnen auf eigenen Grundstücken im Ortskern. Vorteil dieser Wohnform ist, dass die Verwandtschaft und Nachbarschaft als kleines soziales Netzwerk bestehen bleibt und gleichzeitig Grundstückskosten gespart werden können. So soll ein kommunales Flächenmanagement dafür sorgen, dass z.B. Nebengebäude abgerissen oder hinsichtlich ihrer Nutzung verändert werden oder eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgt. Insgesamt 170 Personen zogen von außerhalb in die Modellgemeinden und beantragten eine ELR-Förderung. Dies entspricht 30 % der Anträge. Hierbei handelte es sich jedoch meist um Personen, die bereits eine Bindung zu dem Ort hatten, z.B. weil sie hier in der früheren Vergangenheit lebten oder der Ehepartner aus dieser Gemeinde stammt. Die Nachfrage der Ortsfremden konnte durch die bestehende Kapazität in den Randgebieten der Orte gedeckt werden. Die größte Nachfrage entstand in den Modellorten für den Eigenbedarf. 75 % der Maßnahmen wurden im Schwerpunkt „Wohnen“ durchgeführt, gefolgt von den kommunalen Maßnahmen im Schwerpunkt „Gemeinschaftseinrichtungen“ mit 15 %, die Schwerpunkte „Grundversorgung“ und „Arbeiten“ waren hier von nachrangiger Priorität. Die Durchführung dieses Modellprojekts machte deutlich, dass ohne die Beteiligung der Bürger sowie intensiven Gesprächen mit den Eigentümern eine Weiterentwicklung der Ortskerne nicht möglich ist. Die Fördermittel allein reichen nicht aus. Es ist ein Umdenken in Richtung Innenentwicklung bei allen Beteiligten notwendig.^{1,2} Dieser Bewusstseinswandel und das Umdenken in Richtung Wohnen in der Ortsmitte, konnte laut den Verantwortlichen mit den über 300 Projekten zur Entwicklung des

¹ vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 9 ff.

² vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), Übertragbare Ergebnisse MELAP 2003-2008, S.14 ff.

ländlichen Raums, die innerhalb dieser fünf Jahre durchgeführt wurden, erreicht werden.¹

2.2.1.2 MELAP PLUS

MELAP PLUS ist das Nachfolgeprojekt des Modellprojekts MELAP und verfolgt dessen Ansätze weiter. Es wird ebenfalls im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren durchgeführt. Für die Modellprojekte der 14 teilnehmenden Gemeinden werden vom Land insgesamt 12 Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung gestellt.² Durch MELAP PLUS soll eine neue Qualität im Ortskern entstehen. Hierfür werden kommunale und private Maßnahmen, vorrangig in den Bereichen „Wohnen“ und „Grundversorgung“ unterstützt.³

Das Modellprojekt MELAP PLUS verfolgt auf Gemeinde- und Landesebene folgende acht Ziele:

„Ziele auf Gemeindeebene:

- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anstoßen
- Lösungsansätze für die Zukunftsfähigkeit der Orte und insbesondere der Ortskerne erarbeiten
- eine neue Qualität im Ortskern entwickeln
- die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ort stärken

Ziele auf Landesebene:

- in den Gemeinden für den Grundsatz ‚Innenentwicklung statt Außenentwicklung‘ werben
- die Ergebnisse des Projekts für andere Gemeinden und für die Fachwelt nutzbar machen

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, <http://www.melap-plus.de/MELAP-PLUS/MELAP-2003-2008/104843.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D1A2BF2389D4>, abgerufen am 19.08.2012.

² vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Pressemitteilung 102/2012, 11.05.2012.

³ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, MELAP PLUS Faltblatt.

- das ELR weiterentwickeln
- das landesweite MELAP PLUS Netzwerk aktivieren" ¹

Das Ziel, die Innenentwicklung zu fördern, soll durch Beispiele, Verfahrensweisen und Experimente sowie ein Angebot von Arbeitstreffen und Netzwerktagungen erreicht werden. Hierfür wurden die folgenden sieben Themenschwerpunkte erarbeitet:

- „Standorte vorausschauend entwickeln, den demografischen Wandel gestalten und die lokale Wirtschaft fördern
- Hindernisse bei der Nutzung von Gebäuden und Flächen in den Ortskernen überwinden
- Baukultur und Freiraumkultur weiter entwickeln und Landschaft in den Blick nehmen
- Verantwortungsgemeinschaften für den Ortskern stärken und beispielhafte Bürgerbeteiligung erproben
- Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung auf den Prüfstand stellen
- energieeffiziente Bauweisen anwenden und Beiträge zum Klimaschutz leisten
- interkommunale Zusammenarbeit erproben“ ²

2.2.1.3 Breitbandförderung

Die Arten der Breitbandförderung sind in den jeweiligen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland unterschiedlich. In Baden-Württemberg beträgt das Gesamtfördervolumen der Breitband-Initiative Ländlicher Raum 54 Millionen Euro. Es werden sowohl der Aufbau von leistungsfähigen Glasfasernetzen in Gewerbegebieten als auch die Verlegung von

¹ aus Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, MELAP PLUS Faltblatt.

² aus Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, <http://www.melap-plus.de/Info-Plus/Themen/104862.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D3A6BD2689D0>, abgerufen am 13.08.2012.

Leerrohren gefördert. Die Verlegung der Leerrohre, mit oder ohne Glasfasereinzug, erfolgt hierbei hauptsächlich außerhalb des Ortes. Des Weiteren kann die Anbindung von Haushalten und Unternehmen an einen Breitbandanbieter im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) von Bund und Ländern gefördert werden. Die GAK ist ein Gemeinschaftsprojekt von Bund und Ländern zur Breitbandförderung im ländlichen Raum. Es sollen dabei ländliche Gebiete gefördert werden, deren Übertragungsrate unterhalb der Geschwindigkeit von 2 Mbit/s liegt.¹ Bereits seit dem Jahr 2008 fördert das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) gemeinsam mit den Ländern den Breitbandausbau in ländlichen Gemeinden.²

Durch eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen versucht das Land Baden-Württemberg die Breitbandinfrastruktur weiter zu verbessern, so finden zahlreiche Informationsveranstaltungen, Projekte und Aktivitäten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit statt.³

Im Jahr 2012 stellt das Land durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz 11,7 Millionen Euro zur Verfügung. Ziel ist, eine flächendeckende Grundversorgung von 2 Mbit/s für 100 % der Haushalte zu erreichen. Deshalb wird die maximale Förderung von 30 000 Euro auf 75 000 Euro je Vorhaben erhöht.⁴

2.2.1.4 Neue Medien im ländlichen Raum

Die „Clearingstelle Neue Medien im Ländlichen Raum“ unterstützt die Kommunen beim Breitbandausbau. Hierfür werden Fachveranstaltungen und kostenlose Beratungen bei den Städten und Gemeinden sowie für alle Bürger angeboten. Die Clearingstelle wurde 2004 gegründet und besteht

¹ vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.), Möglichkeiten der Breitbandförderung, S. 6 ff.

² vgl. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, <http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Breitband.html>, abgerufen am 30.07.2012.

³ vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.), Möglichkeiten der Breitbandförderung, S. 13.

⁴ vgl. Staatsministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung Nr. 111/2012, 22. Mai 2012.

aus zahlreichen Mitgliedern, u.a. dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, dem Gemeindetag, der Akademie Ländlicher Raum und dem Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg.¹

2.2.2 LEADER

Das Förderinstrument LEADER (dt.: Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft) der europäischen Union fördert seit dem Jahr 1991 Modellprojekte im ländlichen Raum. Hierfür bilden verschiedene Gemeinden und Landkreise eine LEADER-Region, ein sogenanntes Aktionsgebiet. Für die aktuelle Förderperiode 2007 bis 2013 wurde von der Europäischen Union für die acht Aktionsräume eine Förder-summe von insgesamt 31,5 Millionen Euro bereitgestellt. Ferner unterstützt das Land besonders innovative Maßnahmen aus eigenen Mitteln. Die Förderung umfasst ein breites Handlungsspektrum. Gefördert werden u.a. Vorhaben, die den Tourismus stärken, die Innenpotenziale aktivieren, eine Anpassung an die demografischen Veränderungen darstellen oder eine optimale Grundversorgung schaffen. Ein Beispiel für die Förderung durch LEADER ist das Aktionsgebiet Oberschwaben. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden hier eine Online-Infostelle und ein Online-Veranstaltungskalender eingeführt. Die Besucher werden hier umfassend über Freizeitangebote, Wanderwege, Übernachtungsangebote usw. informiert. Auch ein Kinder-Museumsführer wurde erstellt und in der Gemeinde Vilsingen ein Dorfladen errichtet, um die Grundversorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten. Ferner erarbeiteten die 26 Kommunen des Aktionsgebiets Lösungsvorschläge und Strategien für die Schaffung eines attraktiven Ortskerns.²

¹ vgl. Clearingstelle Neue Medien im Ländlichen Raum, http://www.clearingstelle-bw.de/aufgaben_und_mitglieder.html, abgerufen am 31.07.2012.

² vgl. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.), LEADER 2007-2013, S:5 ff.

2.2.3 EFRE-Förderung

Im Rahmen des Programms „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ (RWB) 2007-2013 stellt die Europäische Union den Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung. Damit verfolgt die EU das Ziel, die Regionalpolitik ihrer Mitgliedsstaaten dahingehend zu unterstützen, dass soziale und wirtschaftliche Unterschiede beseitigt werden können.

Die drei Schwerpunkte der RWB-EFRE in Baden-Württemberg sind:

- Innovation, wissensbasierte Wirtschaft und Cluster
- Nachhaltige Stadt- und Kommunalentwicklung
- Ressourcenschutz und Risikovermeidung

Die EU stellt dem Land Baden-Württemberg aus diesem Fonds insgesamt 143,4 Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung.¹

2.2.4 EULE

Das Modellprojekt „EU-Leuchtturmprojekte“ (EULE) wird im Rahmen des Programms „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung (RWB) – Teil EFRE in Baden-Württemberg 2007-2013“ vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz durchgeführt. Die Fördermittel in Höhe von insgesamt 24 Millionen Euro stammen aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und des ELR. Ziel dieses Modellprojekts ist eine innovative Kommunalentwicklung. Dies soll durch ein nachhaltiges Wachstum, der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen erfolgen. Des Weiteren sollen die Bürger beteiligt werden und die Lissabon- und Göteborg-Strategie eingehalten werden. Zur Erreichung dieses Ziels wurden folgende Handlungsfelder definiert:

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Informationstafel RWB EFRE.

- Innovative Beschäftigungsentwicklung
- Flächensparen durch Revitalisierung
- Umweltverträgliche Mobilität
- Klimawandel und Klimaschutz
- Aufwertung des Natur- und Kulturerbes¹

2.2.5 Fläche gewinnen in Ostwürttemberg

Das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Erhebung und Bewertung des Siedlungspotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden – Raum⁺ Ostwürttemberg“ wurde vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft gefördert und begleitet. Die Projektpartner waren der Regionalverband Ostwürttemberg, die beiden Landkreise Heidenheim und Ostalbkreis sowie deren 53 Städte und Gemeinden, der Landkreis Heidenheim und der Ostalbkreis. Ziel des Regionalverbands Ostwürttemberg ist es, dass in den Kommunen die Innenentwicklung vorangetrieben wird, anstatt Neubauflächen in Anspruch zu nehmen. Deshalb sollte eine einheitliche Übersicht über die Siedlungspotenziale der Kommunen der Region Ostwürttemberg entstehen. Die Erhebung dieser Potenziale erfolgte mit dem „Raum⁺ Ansatz“, der sich in die drei nachfolgenden Teile gliedert:

- **Kooperative und dialogorientierte** Erhebung in Form von Gesprächen vor Ort
- **Dezentrale und fortschreibungsfähige** Dokumentation über ein internetgestütztes Tool
- Flächenbezogene Auswertung zur differenzierten und sachgerechten **Lagebeurteilung und Strategieentwicklung** auf kommunaler Ebene

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Broschüre Modellprojekt EULE.

Nachfrage, Mobilisierung, Eigentümerverhältnis und Nutzung der innerörtlichen Potenziale wurden ebenfalls herausgearbeitet. Es entstand eine Übersicht über die Gesamtsiedlungsflächenreserven, die Aufschluss über die Innenentwicklungspotenziale, Baulücken, Außenreserven und Nachverdichtungsflächen für die Region Ostwürttemberg gibt.¹

2.2.6 Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Im Jahr 2009 wurde das Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ als Pilotprojekt vom Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg ausgeschrieben. Acht Modellvorhaben verschiedener Städte und Gemeinden wurden in der ersten Förderrunde mit insgesamt 130 000 Euro unterstützt. Die Kommunen sollten innerhalb von 12 Monaten Vorgehensweisen erarbeiten, mit denen die Innenentwicklung ausgebaut und somit langfristig der Flächenverbrauch gemindert werden kann. So sollten die teilnehmenden Städte und Gemeinden Verfahren entwickeln, damit Baulücken und leer stehende Gebäude besser genutzt und eine angemessene Grund- und Nahversorgung gewährleistet werden kann. Das Land unterstützte sogenannte nicht-investive Vorhaben, vor allem Planungsleistungen. Die geförderten Städte und Gemeinden steuern einen Betrag in Höhe der zugesicherten Landesmittel bei. Ziel des Projektes war auch die Bürger der teilnehmenden Städte und Gemeinden sowie die Eigentümer und Nutzer der Wohn- und Geschäftsgebäude zu beteiligen und so die Kommunikation mit diesen zu verbessern.² In einer zweiten Förderrunde wurden Projekte von weiteren 16 Gemeinden und Städten mit einer Fördersumme von insgesamt 270 000 Euro unterstützt.³ Aus diesem Pilotprojekt entstand 2010 ein auf zwei Jahre befristetes Sonderprogramm. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von zwei Millionen Euro an-

¹ vgl. Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), Fläche gewinnen in Ostwürttemberg, S. 1 ff.

² vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung, Umweltministerium unterstützt acht Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 19.08.2009.

³ vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung, Umweltministerium unterstützt sechzehn weitere Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 16.11.2009.

gesetzt. Diese sollen für eine Verbesserung der Siedlungsstrukturen der Kommunen eingesetzt werden. Ziel ist es, mithilfe dieser Projekte Beispiele zu entwickeln, die zu einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.¹

¹ vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung, Zwei-Millionen-Euro-Sonderprogramm Siedlungsentwicklung – Bartholomä und Durlangen rd. 8.000 Euro für Modellprojekt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Neuler 5.600 Euro für die Aktivierung brachliegender Flächen, 28.01.2011.

3 Die Gemeinde Durlangen

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Durlangen besteht aus den Teilorten Durlangen, Zimmerbach, Tanau sowie verschiedenen Gehöften. Die Gemeinde hat 2 854 Einwohner (Stand: Dezember 2011) und gehört zum Landkreis Ostalbkreis. Durlangen grenzt an die Gemeinden Spraitbach, Mutlangen, Täferrot und Alfdorf sowie an die Stadt Schwäbisch Gmünd, die 9 km entfernt ist und das nächstgelegene Mittelzentrum bildet. Laut dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 bildet Durlangen zusammen mit den Gemeinden Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot, welche ebenfalls dem Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald angehören, ein sogenanntes Kleinzentrum.^{1,2}

In Durlangen dominiert im Bereich der Wirtschaft das „produzierende Gewerbe“ mit einem Anteil von 70 %, gefolgt von den „sonstigen Dienstleistungen“ mit 16,1 % und „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ mit 12,4 %.³ 2007 wurde die „Aktionsgemeinschaft Durlanger Unternehmer“ ins Leben gerufen. Die ca. 60 Mitglieder aus Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk wollen ihr Wirtschaftspotenzial verbessern, Reserven erschließen sowie die Verantwortlichen zusammenbringen.

In der Gemeinde Durlangen herrscht ein aktives Vereinsleben mit zahlreichen kulturellen und sportlichen Vereinen. Von diesen Vereinen und der Gemeindeverwaltung werden während des ganzen Jahres verschiedene Veranstaltungen wie z.B. Konzerte, Dorffest oder eine Sonnwendfeier, organisiert. Erholung bietet die Gemeinde durch ihre Wanderwege u.a. entlang des Stausees „Rehnenmühle“.

Das nächste Mittelzentrum, die Stadt Schwäbisch Gmünd, kann mithilfe guter Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs, der vier-

¹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

² vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 5 ff.

³ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2008.

telstündlich bis stündlich verkehrt, in ca. 25 Minuten erreicht werden. Von dort aus ist eine Weiterfahrt mit dem Zug in Richtung Aalen und Stuttgart möglich.

Die Gemeinde Durlangen hat durch die durch den Ort führende Kreisstraße eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 298. Über diese ist die Stadt Schwäbisch Gmünd sowie die nach Aalen und Stuttgart führende Bundesstraße 29 auf direktem Weg zu erreichen.¹

3.2 Problemfelder für die Gemeindeentwicklung in Durlangen

3.2.1 Demografischer Wandel

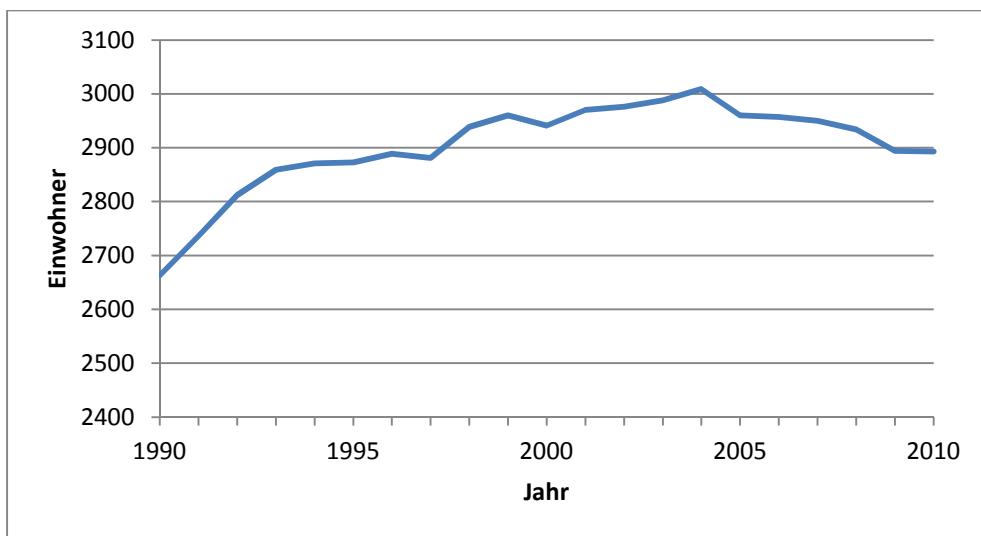
Die Gemeinde Durlangen bekommt die Auswirkungen des demografischen Wandels in den letzten Jahren immer deutlicher zu spüren.

Es ist eine hohe Abwanderungsrate der jungen Generation zu verzeichnen. Die jungen und gut ausgebildeten Menschen zieht es verstärkt in die Verdichtungsräume wie Stuttgart. Dadurch wird die Bevölkerung der Gemeinde immer älter. Aber auch die ältere Generation wandert in andere Gemeinden oder Städte ab, da bei vorhandener Pflegebedürftigkeit und eingeschränkter Bewegungsfähigkeit für sie keine altersgerechten Wohnräume vorhanden sind. Der Wanderungssaldo der Gemeinde ist seit 2005 negativ. Diese Abwanderung kann auch durch Geburten nicht mehr ausgeglichen werden, die Einwohnerzahlen gehen somit zurück. Abbildung 9 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Durlangen von 1990 bis 2010. Von 2000 bis 2004 nahmen die Einwohnerzahlen der Gemeinde stetig zu. Danach ist jedoch ein drastischer Rückgang zu erkennen.²

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 9 ff.

² vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 6 ff.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Durlangen seit 1990

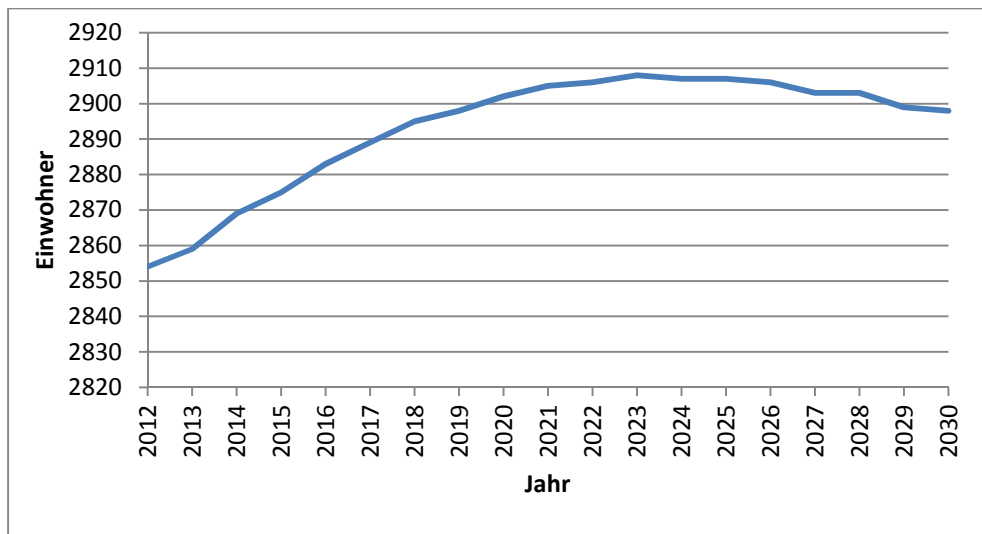


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011

Mithilfe einer Vorausberechnung durch das Planungs- und Beratungsbüro Reschl und Höschele GbR in Stuttgart kann die künftige Bevölkerung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2030 in verschiedenen Szenarien dargestellt werden.

In diese Vorausberechnung sind die Geburtenzahlen der Jahre 2000 bis 2010 nach dem Alter der Mutter, die Wanderungen der letzten Jahre und die aktuelle, nach Altersjahren gegliederte Einwohnerzahl der Gemeinde Durlangen sowie die Sterbetafel des Landes Baden-Württemberg mit eingeflossen. Tritt das sogenannte „Null-Szenario“ ein (s. Abbildung 10), d.h. die Summe der Zu- und Abwanderungen beträgt null, steigt die Bevölkerung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2023 von derzeit 2 854 auf 2 908 Personen an. Danach stellt sich jedoch wieder ein Abwärtstrend ein, die Bevölkerung geht stetig zurück.

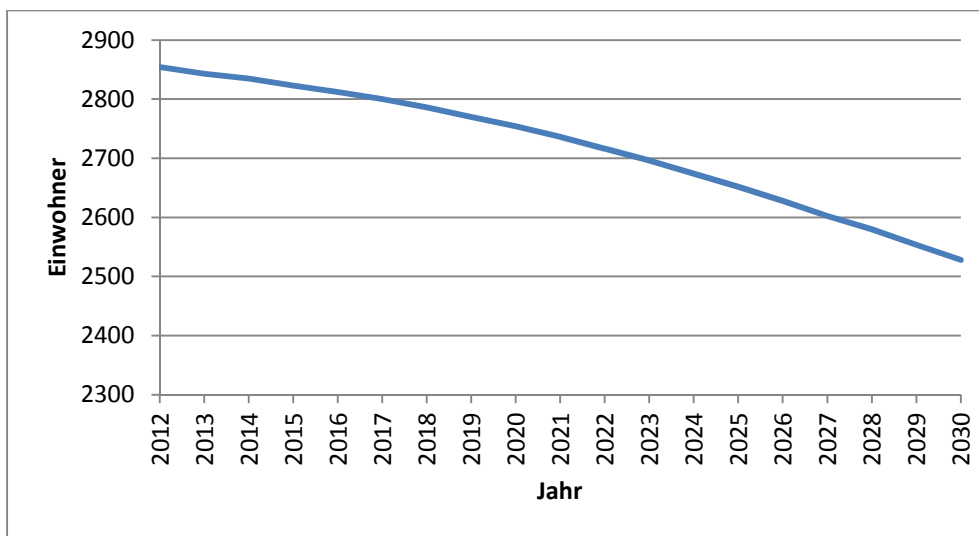
Abbildung 10: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2030 - "Null-Szenario"



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

Wählt man als Wanderungssaldo bis zum Jahr 2030 den Mittelwert der letzten fünf Jahre – einen Saldo von -17 Personen pro Jahr – so ergibt sich das sogenannten „Mittelwert-Szenario“ (s. Abbildung 11). Hier geht die Bevölkerung der Gemeinde Durlangen weiter stetig zurück und die Gemeinde hat bis zum Jahr 2030 einen Verlust von 326 Personen zu verzeichnen.

Abbildung 11: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Durlangen bis zum Jahr 2030 - "Mittelwert-Szenario"



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

Eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl kann somit in Durlangen nur durch einen positiven Wanderungssaldo in den folgenden Jahren erreicht werden.

3.2.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Anzahl der Beschäftigten geht seit dem Jahr 1992 deutlich zurück. Damals konnte die Gemeinde noch 944 Beschäftigte und damit einen Höchststand verzeichnen. 1996 meldete die Büromöbelfabrik Waiko, die bis dahin ca. 700 Personen beschäftigte, Konkurs an. Es konnte zwar mit der Firma Steelcase Wendl AG ein Nachfolger gefunden werden, ca. 500 Arbeitsplätze gingen jedoch dadurch verloren.¹ In der Gemeinde Durlangen sind derzeit ca. 422 Arbeitsplätzen vorhanden (Stand 2011).²

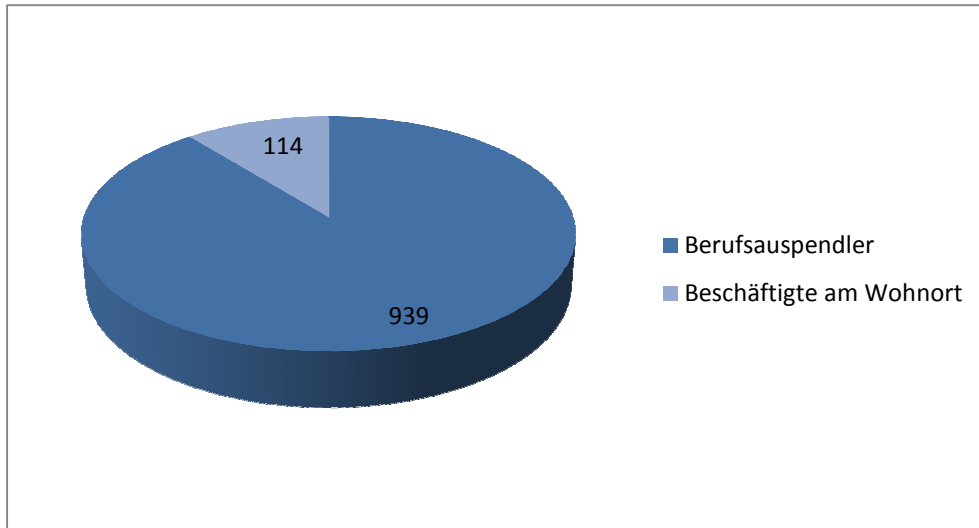
Aufgrund der geringen Beschäftigungszahlen liegt die Berufsauspendlerquote bei 90 %, d.h. von den 1 053 erwerbstätigen Einwohnern der Ge-

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 8 ff.

² vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

meinde Durlangen pendeln 939 Personen zu ihrem Arbeitsplatz und lediglich 114 Personen arbeiten am Wohnort (s. Abbildung 12).¹

Abbildung 12: Berufsauspendler und Beschäftigte am Wohnort (Stand 2011)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

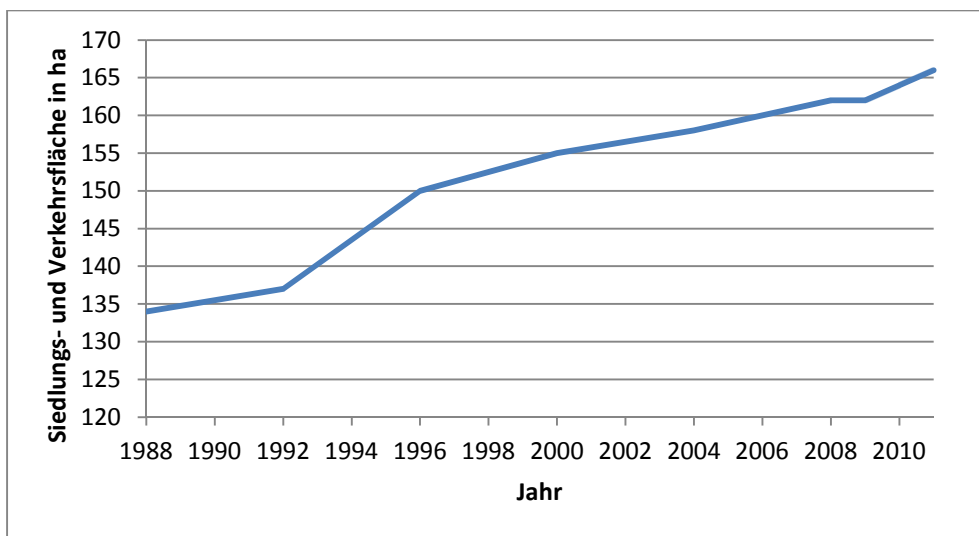
3.2.3 Dorf- und Infrastruktur

Der Ortskern der Gemeinde Durlangen hat in den letzten Jahren enorm an Wert verloren. Die Gemeinde ist in den letzten 60 Jahren immer weiter gewachsen, hat sich dabei jedoch vor allem im Außenbereich weiterentwickelt.² Abbildung 13 zeigt, dass die Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinde Durlangen in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen sind, obwohl die Bevölkerung seit 2004 stark zurückgeht.

¹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

² vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 45 f.

Abbildung 13: Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinde Durlangen von 1988 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011.

Auch Rathaus, Gemeindehalle und Kindertagesstätte sowie verschiedene Dienstleistungseinrichtungen sind an den Siedlungsrändern und nicht in der Ortsmitte angesiedelt. So hat sich beispielsweise am westlichen Ortsrand ein weiterer Infrastrukturgipfel gebildet. Die Ortsmitte wurde somit stark vernachlässigt und ist heute hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Viele der bestehenden Hofstellen werden nicht weitergenutzt, die Ortsmitte verliert somit immer weiter an Attraktivität und Bedeutung. Die Bürger haben zwar die Möglichkeit ihren täglichen Bedarf durch die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten vor Ort zu decken. Während Metzgerei und Bäckerei sehr gut angenommen werden, wird im Lebensmittelmarkt nur das Nötigste eingekauft. Dies ist vor allem auf das geringe Sortiment, die Lage und die mangelnde Attraktivität zurückzuführen.

Durch die schlechte Breitbandversorgung verliert Durlangen als Wirtschaftsstandort an Attraktivität. So gehen die Neuansiedlungen von Unternehmen und auch Privatpersonen zurück.¹

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 45 ff.

4 Förderprogramme und –projekte für die Gemeindeentwicklung in Durlangen

4.1 Förderprojekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“

Die Gemeinde Durlangen nahm an dem Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ teil. Zunächst wurde eine flächendeckende Erhebung mit dem Ziel einer einheitlichen Übersicht über alle Siedlungsflächenreserven durchgeführt. Hierzu wurden die Flächen in der Gemeinde erfasst und in vier Kategorien - Innenentwicklungspotenzial, Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Außenreserven - eingeteilt. Es wurden mit den kommunalen Vertretern der Gemeinde, mit Herrn Bürgermeister Gerstlauer sowie verschiedenen Mitgliedern des Gemeinderats, Erhebungsgespräche geführt. Die Gemeinde Durlangen hat nun einen kostenfreien Zugriff auf das Geoportal, eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven der Gemeinde. Diese soll von der Gemeinde weiter fortgeschrieben werden, um durch ein kommunales Flächenmanagementsystem die Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Die genaue und aktuelle Übersicht der Siedlungsflächenreserven soll Durlangen bei der Umsetzung des Grundsatzes „Innen vor Außenentwicklung“ unterstützen. Die Struktur der Innenentwicklungspotenziale der Region Ostwürttemberg wurde ebenfalls im Rahmen dieses Projektes ermittelt. Die 603 ha an Innenentwicklungspotenziale der Region Ostwürttemberg liegen zu 80 % im ländlichen Raum und den ländlichen Verdichtungsbereichen. Die Mobilisierung dieser Flächen wäre laut der erhobenen Daten relativ unproblematisch. So wäre bei nahezu der gesamten Fläche keine Nutzungsänderung erforderlich und nur für 1/3 der Fläche besteht bisher kein Baurecht. Größtes Problem stellt hier die Bereit-

schaft der privaten Eigentümer, die 85 % dieser Innenentwicklungspotenziale besitzen, dar.¹

4.2 Förderprojekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Die Gemeinde Durlangen erhielt im Rahmen des Sonderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg Fördermittel. Zusammen mit der Gemeinde Bartholomä, die ebenfalls dem Ostalbkreis angehört, wurde ein Modellprojekt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durchgeführt, welches vom Land mit 8 000 € unterstützt wurde.²

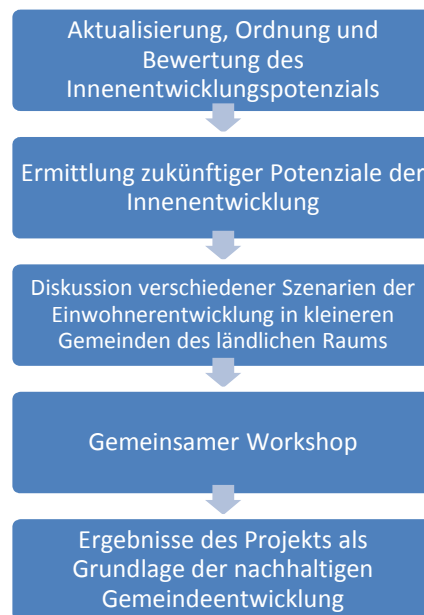
Die Durchführung dieses Projekts erfolgte in fünf Abschnitten (s. Abbildung 14). Da sich bei den beiden Gemeinden sowohl die demografischen Grundlagen als auch die Innenentwicklungspotenziale unterscheiden, erfolgten die Ausarbeitungen der ersten drei Phasen für jede Gemeinde einzeln.³

¹ vgl. Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), Fläche gewinnen in Ostwürttemberg, S. 4ff.

² vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung, Zwei-Millionen-Euro-Sonderprogramm Siedlungsentwicklung – Bartholomä und Durlangen rd. 8.000 Euro für Modellprojekt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Neuler 5.600 Euro für die Aktivierung brachliegender Flächen, 28.01.2011.

³ vgl. Stadt + Umwelt Büro für Stadtplanung und Entwicklung (Hrsg.), Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä, S. 5.

Abbildung 14: Die fünf Abschnitte des Projekts "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"



Quelle: Stadt + Umwelt Büro für Stadtplanung und Entwicklung (Hrsg.), Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä, S. 5.

In der ersten Phase wurde das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Durlangen ermittelt. Bei Betrachtung der aktuellen Leerstände und des Grundpotenzials der Innentwicklung wurde deutlich, dass keine Erweiterungen geschaffen, sondern vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung eingesetzt werden sollen. Nur so kann ein funktionsfähiger Ortskern mit einer ausreichenden Infrastruktur entstehen und dadurch der gesellschaftliche Zusammenhalt, die Effizienz der Erschließungsanlagen und stabile Immobilienwerte gewährleistet werden. Um die ungenutzten Potenziale zu aktivieren wurde empfohlen, ein kommunales Flächenmanagement einzuführen. Mithilfe eines digitalen Potenzialkatasters kann eine stets aktuelle Übersicht aller verfügbaren Immobilien entstehen. Die Bürger sollen mit eingebunden werden. Kommunale Projekte und staatliche Förderungen können für private Eigentümer einen Anreiz zur Aktivierung des ungenutzten Potenzials darstellen. Aufgabe der Kommune ist es, städtebauliche und baurechtliche Anpassungen durchzuführen, indem die Bauleitplanung,

das Baurecht, die Bodenordnung und die Bodenbevorratung aktualisiert werden. Ferner müssen die Auswirkungen des demografischen Wandels von ihr gesteuert werden.

In der zweiten Phase wurden die zukünftigen Potenziale der Innenentwicklung ermittelt. Dies erfolgte anhand der demografischen Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie eigener Abschätzungen. Es zeigte sich, dass die Einwohnerzahlen der Gemeinde Durlangen weiter zurückgehen werden und der negative Wanderungssaldo der vergangenen Jahrzehnte weiter bestehen bleibt. Die Gemeinde konnte von 2005 bis 2009 eine Zuwanderung der 50- bis 65-Jährigen verzeichnen. Die anderen Altersgruppen, insbesondere die unter 35-Jährigen wanderten ab. Auch die Altersremanenz beeinflusst den Bedarf an Wohnungen und Flächen. Für Durlangen ergibt sich danach eine Anzahl freiwerdender Wohnungen zwischen 90 und 190 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Es wird empfohlen, die Bürger der Gemeinde Durlangen über die demografischen Veränderungen und deren Gefahr für die Gemeindeentwicklung zu informieren. Da vor allem die jüngeren und älteren Generationen die Gemeinde verlassen, soll deren Bindung an den Heimatort gestärkt werden. Für die jüngere Generation müssen Anreize für eine Rückkehr in die Gemeinde nach Ausbildung oder Studium geschaffen werden, auch die ältere Generation soll im hohen Alter noch selbstständig in der Gemeinde wohnen können. Um die Abwanderung der älteren Menschen zu verhindern, muss die Gemeinde eine kostengünstige Betreuung und Versorgung gewährleisten. Eine gut ausgebaute Infrastruktur begünstigt den Verbleib der jüngeren Generation und die Zuwanderung potenzieller Einwohner. Auch die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wird als sinnvolles Instrument zur Bindung der Einwohner an die Gemeinde gesehen.

In der dritten Phase des Projekts wurde über die optimistischen und pessimistischen Szenarien der Einwohnerentwicklung in kleineren Gemeinden des ländlichen Raums diskutiert. Der ländliche Raum hat im Vergleich zu dem Agglomerationsraum einen weitaus höheren Einwohnerverlust auf-

grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, auch der Wanderungssaldo der 18 bis 25-Jährigen geht seit dem Jahr 2001 zurück, während der Agglomerationsraum seit 2002 ein Wachstum der Salden verzeichnen kann. Vor allem die ländlichen Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern sind hiervon betroffen. Auch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen geht seit dem Jahr 1994 im Ostalbkreis immer weiter zurück. Durch eine angepasste Infrastruktur kann die Heimatbindung der jüngeren Generation gestärkt werden. Diese kehren nach der Ausbildung oder einem Studium zurück und gründen eine eigene Familie. So könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2030 den neunziger Jahren entsprechen. Die Abwanderung der Jugend spielt für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde eine große Rolle. Deshalb ist es wichtig, ihnen eine gute berufliche Ausbildung in erreichbarer Nähe, eine verlässliche Kinderbetreuung sowie ein günstiges Angebot an Bauland zu bieten und sie bei Mehrgenerationenlösungen auf familieneigenen Grundstücken zu unterstützen. Damit eine Umsteuerung auf Innenentwicklung möglich ist, muss die Gemeinde die Bürger mittels Bürgerversammlungen, Gemeindeblatt und ganztätigen Veranstaltungen darüber informieren wie sich der Wohnungs- und Bauflächenbedarf aufgrund der demografischen Entwicklung ändern wird und die ungenutzten modernisierungsbedürftigen Gebäude aufgrund der Altersremanenz zunehmen werden. Durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sollen die freien Bauplätze und leerstehenden Gebäude im Ortskern schnellstmöglich beseitigt werden, damit der zukünftige Bedarf hauptsächlich dadurch gedeckt werden kann. Der öffentliche Raum muss einer zeitgemäßen Form entsprechend gestaltet werden, hier werden auch Rückbaumaßnahmen erforderlich sein.

In der vierten Phase fand ein gemeinsamer Workshop statt. Zuvor wurden die erarbeitenden Ergebnisse im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. An diesem Workshop, der von einer Forschungsgruppe STADT+UMWELT moderiert wurde, nahmen die Bürgermeister sowie Vertreter der Gemeinderäte und des Regionalverbandes teil.

In der letzten Phase wurden die zuvor erarbeiteten Ergebnisse festgehalten. So entstanden die folgenden fünf Ziele für eine nachhaltige Innentwicklung:

- Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mithilfe eines kommunalen Flächenmanagements
- Beteiligung der Bürgerschaft und Schaffung eines Bewusstseinswandels hinsichtlich der demografischen Veränderungen
- Mobilisierung der Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- Anpassung der Infrastruktur an die Einwohnerentwicklung
- Stärkung der Heimatbindung und Unterstützung der selbstständigen Lebensführung im Alter

Die Ergebnisse dieses Projekts sollen in Durlangen in den gemeindlichen Beitrag des Modellprojekts MELAP PLUS fließen. ¹

4.3 Breitbandförderung

Die Gemeinde Durlangen hat in der Vergangenheit eine Förderung im Rahmen der Breitband-Initiative Ländlicher Raum für den Teilort Durlangen beantragt. Dieser Antrag wurde jedoch wieder zurückgenommen, da nur die Verlegung von Leerrohren gefördert wurde. Die Gemeinde führte den Breitbandausbau im Teilort Durlangen eigenständig in Kooperation mit der EnBW ODR durch. Hierbei erfolgte ein Ausbau in Glasfasertechnologie durch den zukünftigen Betreiber. ²

¹ vgl. Stadt + Umwelt Büro für Stadtplanung und Entwicklung (Hrsg.), Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Durlangen und Bartholomä, S. 6 ff.

² Bürgermeister Dieter Gerstlauer, Durlangen, Gespräch vom 15.08.2012.

4.4 ELR

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Durlangen im Rahmen des ELR folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Wohnumfeldmaßnahme in der Poststraße/Wassergasse
- Wohnumfeldmaßnahme und Wohnraumförderung in der Winkelgasse
- diverse privat-gewerbliche Maßnahmen¹

Die Wohnumfeldmaßnahme in der Poststraße/Wassergasse wurde in den Jahren 2001 und 2002 durchgeführt. Hierfür wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart eine Zuwendung in Höhe von 208 000 DM gewährt. Ziel dieser Wohnumfeldmaßnahme war die Straßenraumgestaltung. So wurde, soweit die Eigentümer zustimmten, ein fließender Übergang zwischen den privaten und öffentlichen Flächen, u.a. durch die Verlegung einheitlicher Pflastersteine, hergestellt. Ferner wurden Baumquartiere eingerichtet und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt. Für die zweite Maßnahme, die innerhalb des ELR durchgeführt wurde – die Wohnumfeldmaßnahme und Wohnraumförderung in der Winkelgasse – erhielt die Gemeinde Durlangen vom Regierungspräsidium Stuttgart eine Zuwendung von insgesamt 31 000 €. Die Baufreimachung, also u.a. Abbrucharbeiten und Gehölzbeseitigung wurde mit 5 700 € gefördert. Die Straßenraumgestaltung mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Baumquartieren, Zaunanlagen, einer Verkehrsinsel usw. mit 25 300 €. Ferner wurde ein privater Antrag zum Bau eines Wohnhauses gefördert. Im Jahr 2006 wurden diese Maßnahmen abgeschlossen.²

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 12.

² Bürgermeister Dieter Gerstlauer, Durlangen, Gespräch vom 15.08.2012.

4.5 MELAP PLUS

Die Gemeinde Durlangen ist eine von 14 Modellgemeinden, die an dem Modellprojekt MELAP PLUS des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz teilnimmt. Mit diesem Modellprojekt soll innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren die Innenentwicklung der Gemeinden unterstützt und somit die Ortskerne gestärkt werden.¹

Für das sogenannte Zukunftskonzept der Durlanger Ortsmitte sollen im Rahmen des Modellprojekts MELAP PLUS 13 Maßnahmen durchgeführt werden (s. Abbildung 15). Die Maßnahmen 1 bis 9 sind kurzfristige Maßnahmen. Die Maßnahmen 10 bis 13 sind mittelfristige Maßnahmen, die in den nächsten drei bis fünf Jahren nach Projektstart realisiert werden sollen.

Abbildung 15: Übersicht der Maßnahmen im Rahmen des Modellprojekts MELAP PLUS



Quelle: Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 57 ff.

¹ vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Pressemitteilung 102/2012, 11.05.2012.

Maßnahme 1 - Nachverdichtung: familienfreundliches Wohnen in der Täferroter Straße

In der Täferroter Straße, welche ca. 200 m vom neuen Ortszentrum, der Wassergasse, entfernt liegt, sollen eine Scheune sowie mehrere Schuppen abgerissen werden und neue familienfreundliche Wohngebäude entstehen. Diese sollen kostengünstig, jederzeit an neue Lebensumstände anpassbar, barrierefrei und energieeffizient sein und in einer ökologischen Holzbauweise errichtet werden.

Maßnahme 2 - Nachverdichtung: familienfreundliches Wohnen „Im Luss“

In der Straße „Im Luss“ soll ebenfalls ein familienfreundliches Wohnen wie bei Maßnahme 1 entstehen. Hierfür sollen zwei Stallgebäude abgebrochen werden.¹

Maßnahme 3 - Nachverdichtung: Mehrgenerationenwohnen in der Poststraße/Wassergasse

In der Poststraße/Wassergasse sollten kostengünstige, barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen entstehen, von denen die Infrastruktur und Freizeitangebote, wie ein Dorfladen, Spielplatz für Jung und Alt und ein Bürgersaal, problemlos erreicht werden können. Anstatt dieser Seniorenwohnungen soll nun ein Mehrgenerationenwohnen an diesem Standort errichtet werden. Die zukünftigen Wohnungen sind modular und erweiterbar aufgebaut und die Interessenten können die Zuschnitte frei wählen. Hierfür soll ein landwirtschaftliches Anwesen abgebrochen werden.^{2,3}

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 58 ff.

² Bürgermeister Dieter Gerstlauer, Durlangen, Gespräch vom 15.08.2012.

³ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 62.

Maßnahme 4 - Nachverdichtung: Wohn- und Geschäftsgebäude in der Poststraße/Wassergasse

Des Weiteren soll in der Poststraße/Wassergasse ein Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, welches später mithilfe von kleineren Umbaumaßnahmen auch als reines Wohngebäude genutzt werden kann. Ein Unternehmer im Ortsteil Tanau würde seinen Betriebssitz hierher verlegen und möglicherweise einen weiteren Arbeitsplatz schaffen.

Maßnahme 5 - Baulückenschließung: Wohngebäude im Kirchweg

Im Kirchweg plant der Eigentümer eines Grundstücks den Bau eines Einfamilienhauses, bei welchem regenerative Energien – wie eine außenluftbetriebene Wärmepumpe – eingesetzt werden sollen.

Maßnahme 6: Abbruch und Neubau Wohngebäude in der Obergasse 9

Der Eigentümer des Grundstücks „Obergasse 9“ möchte ein altes Wohngebäude abreißen und dafür ein Gebäude, bestehend aus zwei Wohnungen, 200 m vom neuen Ortszentrum (Wassergasse), errichten. Hier sollen ebenfalls regenerative Energien eingesetzt werden.

Maßnahme 7: Wohnungsmodernisierung und Umbau in der Wassergasse 15

Die Eigentümer des Gebäudes „Wassergasse 15“ möchten ihre Grundstücksfläche um 150 m² erweitern und die Wohnung modernisieren, indem regenerative Energien, wie Solarenergie und ein Nahwärmenetz, eingesetzt werden.¹

¹ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 64 ff.

Maßnahme 8 – Umnutzung: Tages-Café und Seniorentreff in der Wassergasse 8

Ursprünglich plante die Gemeinde Durlangen diese Umnutzung ebenso wie die Maßnahme 9 als kommunale Maßnahme durchzuführen. So sollte ein Mittelpunkt des Durlanger Ortskerns entstehen mit einem Tagescafé und Seniorentreff im Erdgeschoss, einem Bürgersaal im ersten Obergeschoss sowie einer Bibliothek und einem Archiv im zweiten Obergeschoss. Für die Gemeinde ist jedoch nur eine kommunale Maßnahme umsetzbar. Somit hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Errichtung eines Tages-Cafés und eines Seniorentreffs in den ehemaligen Räumen eines Restaurants in der Wassergasse 8 von einem privaten Investor umgesetzt werden sollen. Der Bürgersaal wird in die Maßnahme 9 übernommen. Die Bibliothek und das Archiv können in der Wassergasse 7 jedoch nicht untergebracht und daher zunächst nicht umgesetzt werden.

Maßnahme 9 – Umnutzung: Dorfladen, Kultur- und Bürgersaal, kleines gasbetriebenes Blockheizkraftwerk in der Wassergasse 7

Diese Maßnahme wird als kommunale Maßnahme der Gemeinde realisiert. In der Scheune soll zukünftig ein gut erreichbarer Dorfladen - mit einer Fläche von 140 m² - in Form einer Genossenschaft betrieben werden. Damit soll die Grundversorgung verbessert werden. Hierfür ist ein hohes Maß an bürgerschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement erforderlich. Das Blockheizkraftwerk ist nun gasbetrieben und kleiner als ursprünglich geplant vorgesehen, da die ursprüngliche Variante eines Blockheizkraftwerks mit Nahwärmenetz, welches private Abnehmer und öffentliche Einrichtungen mit Wärme und Energie versorgen sollte, unwirtschaftlich gewesen wäre. Im Obergeschoss soll ein Kultur- und Bürgersaal entstehen. Dieser soll u.a. dem ortsansässigen Musikverein für den Unterricht, die Unterbringung verschiedener Gegenstände und als Raum für die

stattfindenden Übungsabende zur Verfügung stehen.^{1,2}

Maßnahme 10 –Umnutzung: Gewerbe in der Obergasse 2

In der Obergasse 2, ca. 100 m von der neuen Ortsmitte entfernt, wollen die Eigentümer eine bestehende Scheune künftig als gewerbliches Gebäude nutzen. Hierdurch entstehen bis zu zwei neue Arbeitsplätze.

Maßnahme 11 – Wohnumfeldmaßnahme: Spielplatz für Jung und Alt in der Wassergasse/Kirchweg

In der Wassergasse/Kirchweg soll ein Spielplatz als Treffpunkt für Jung und Alt errichtet werden.

Maßnahme 12 – Wohnumfeldmaßnahme: Straßengestaltung in der Wassergasse

Die Wassergasse soll neu gestaltet werden. Fußgänger und PKW-Fahrer sollen zukünftig die Flächen unter gegenseitiger Rücksichtnahme gemeinsam nutzen. Des Weiteren sollen Parkplätze und Grünflächen entstehen.

Maßnahme 13 – Wohnumfeldmaßnahme: Brunnenplatz in der Wassergasse/Tanauer Straße

Der durch den beim Abbruch einer Scheune in der Wassergasse/Tanauer Straße entstehende Freiraum soll in einen attraktiven Brunnenplatz mit Parkplätzen und Buswartehaus umgestaltet werden. Auf diesem Platz kann auch der Weihnachts- und Maibaum errichtet werden.³

¹ Bürgermeister Dieter Gerstlauer, Durlangen, Gespräch vom 15.08.2012.

² vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 72 ff.

³ vgl. Antrag der Gemeinde Durlangen auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, S. 76 ff.

5 Stand der Umsetzung in der Gemeinde Durlangen

Die Maßnahmen, die im Rahmen des ELR innerhalb der letzten Jahre in der Gemeinde Durlangen durchgeführt wurden, sind abgeschlossen. Die Erkenntnisse aus dem Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ sind in das Modellprojekt MELAP PLUS mit eingeflossen. Im Rahmen des Projekts „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ entstand ein digitales Potenzialkataster, ein Geoportal. Dieses wird von der Gemeinde Durlangen ständig auf den neuesten Stand gebracht und bietet dadurch stets einen aktuellen Überblick über die freien Flächen und Gebäude und ihr Potenzial innerhalb der Gemeinde. Das Modellprojekt MELAP PLUS läuft noch bis zum Jahr 2015. Einige Maßnahmen werden im Moment durchgeführt oder sind sogar schon abgeschlossen, andere sind erst für die Zukunft geplant. Die Täferroter Straße wurde bereits erschlossen. Jedoch liegt hierfür noch kein Förderbescheid des Landes Baden-Württemberg vor. Drei Bauplätze sind bereits verkauft. Einer der drei Käufer möchte jedoch nicht innerhalb der nächsten Jahre bauen. Ein weiterer möchte, wie es im Antrag der Gemeinde Durlangen zur Teilnahme an dem Modellprojekt MELAP PLUS geplant war, barrierefrei bauen. Der dritte Käufer möchte dies jedoch nicht umsetzen. Das geplante „familienfreundliche Wohnen im Luss“ kann erst nach vollständiger Fertigstellung der Täferroter Straße und dem vollständigen Verkauf der dort vorhandenen Bauplätze erfolgen. Für das geplante Mehrgenerationenwohnen haben sich einige Interessenten gemeldet. Die privaten Förderanträge wurden beim Land gestellt, jedoch liegt noch kein entsprechender Bewilligungsbescheid vor. Der geplante Bau eines Einfamilienhauses im Kirchweg (Maßnahme 5), bei dem regenerative Energien eingesetzt werden, wurde bereits verwirklicht. Das alte Wohngebäude in der Obergasse 9 wurde abgerissen, der Neubau erfolgt derzeit (Maßnahme 6). Die Eigentümer des Grundstücks „Wassergasse 15“ wurden bereits beraten und erhalten in Kürze einen skizzenhaften Vorentwurf der geplanten Maßnahme für den

Architekt (Maßnahme 7). Der Förderantrag hierfür wird in Kürze gestellt. Die geplante Umnutzung einer Scheune in der Wassergasse 9 zu einem Dorfladen und einem Kultur- und Bürgersaal mit einem kleinen gasbetriebenen Blockheizkraftwerk (Maßnahme 9) kann derzeit aufgrund der fehlenden Eigenmittel der Gemeinde noch nicht umgesetzt werden. Die bestehende Scheune in der Obergasse 2 (Maßnahme 10) wird bereits als gewerbliches Gebäude genutzt. Diese Umnutzung erfolgte jedoch ohne Förderung. Der Entwurf für den zukünftigen Dorfplatz entstand durch einen Planungswettbewerb. Die Gemeinde Durlangen wartet auch hierfür noch auf den entsprechenden Förderbescheid des Landes Baden-Württemberg.¹

¹ Bürgermeister Dieter Gerstlauer, Durlangen, Gespräch vom 15.08.2012.

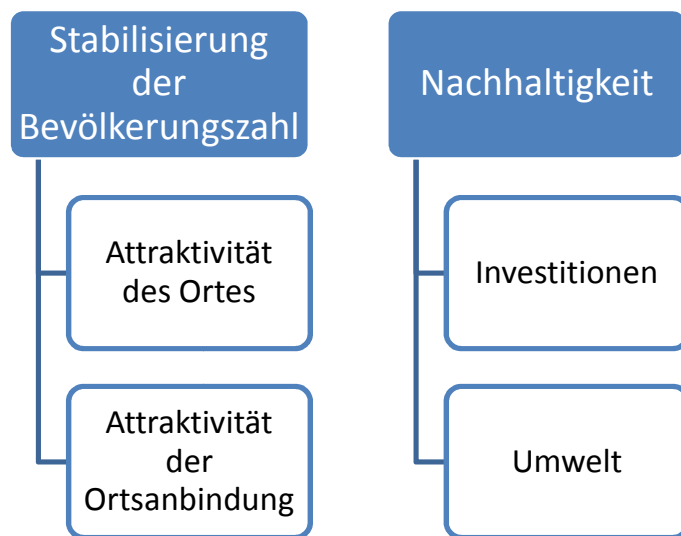
6 Evaluierung

Im Folgenden soll die Wirksamkeit der Förderprogramme und -projekte des Landes Baden-Württemberg zur Stärkung des ländlichen Raums bewertet werden. Hierfür werden Bewertungskriterien aufgestellt und diese anschließend auf die in der Gemeinde Durlangen durchgeführten und geplanten Maßnahmen angewendet.

6.1 Kriterien der Evaluierung

Um die Wirksamkeit der Förderprogramme und -projekte zu bewerten, werden die folgenden zwei Bewertungskriterien herangezogen: die „Stabilisierung der Bevölkerungszahl“ und die „Nachhaltigkeit“ (s. Abbildung 16). Das Bewertungskriterium „Stabilisierung der Bevölkerungszahl“ wird in die Kriterien „Attraktivität des Ortes“ sowie „Attraktivität der Ortsanbindung“ untergliedert. Die „Attraktivität der Ortsanbindung“ gibt Aufschluss über die Sicht der Gemeinde von außen. Diese beiden Kriterien, die „Attraktivität des Ortes“ und die „Attraktivität der Ortsanbindung“ müssen jeweils nach Altersgruppen differenziert betrachtet werden, da hier unterschiedliche Bedürfnisse vorliegen. Die „Nachhaltigkeit“ mit den Unterkriterien „Investitionen“ und „Umwelt“ bildet das zweite Bewertungskriterium.

Abbildung 16: Bewertungskriterien zur Wirksamkeit der Förderprogramme und -projekte zur Stärkung des ländlichen Raums



6.2 Projektbewertung der Ansätze in Durlangen

Die Gemeinde Durlangen hat laut den Ergebnissen der Förderprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ und „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ innerhalb der Ortsmitte zahlreiche leer stehende Gebäude und Scheunen sowie ungenutzte Grundstücke. Mit den zahlreichen Maßnahmen, die im Rahmen des Modellprojekts MELAP PLUS durchgeführt werden, soll die Anzahl der Leerstände und ungenutzten Grundstücke verringert werden. So werden, wie in Kapitel 4.5 erläutert, beispielsweise einige Scheunen umgebaut oder abgerissen, um Freiflächen für eine andere Nutzung zu gewinnen. So entstehen u.a. neue und moderne Wohngebäude in der Ortsmitte der Gemeinde. Des Weiteren soll der Ortskern durch die Ansiedlung verschiedener Einrichtungen belebt werden: wie Spielplatz für Jung und Alt, Bürgersaal, Café Treff u.v.m. (s. Kapitel 4.5). Die Bürger können diese Freizeiteinrichtungen problemlos erreichen, die Dorfmitte wird so zu einem Treffpunkt für alle Altersgruppen. Anstatt der geplanten Errichtung von Seniorenwohnungen mit der möglichen Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst in der Poststraße/Wassergasse, soll nun ein Mehrgenerationenwohnkomplex entstehen.

Die Unterstützung einer selbstständigen Lebens- und Haushaltsführung im Alter und die dadurch resultierende Bindung der älteren Menschen an den Heimatort fällt nun deutlich geringer aus als bei den geplanten Seniorenwohnungen.

Bei einem Großteil der Maßnahmen ist eine intensive Beteiligung der Bürger beabsichtigt, um die Attraktivität zu steigern. Die Bevölkerung nimmt dieses Angebot an, was im bürgerschaftlichen Engagement sichtbar wird. So ist u.a. ein hohes Interesse an neu entstandenen Bauplätzen in der Täferroter Straße (Maßnahme 1, Kapitel 4.5) sowie dem Mehrgenerationenwohnen (Maßnahme 3, Kapitel 4.5) gegeben. Die Besitzer der freien Flächen, Gebäude oder Scheunen sind an einer Umnutzung interessiert bzw. stimmen dem Verkauf zu. Der geplante Dorfladen, welcher als Genossenschaft betrieben werden soll, fördert ebenfalls die Bürgerbeteiligung und erhöht gleichzeitig das Angebot der Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde. Eine Erweiterung der Infrastruktur wirkt ebenfalls attraktivitätssteigernd. Jedoch steigert die Errichtung des Dorfladens das Warenangebot nur begrenzt. Der bereits bestehende Lebensmittelladen bietet nahezu dasselbe kleine Sortiment, wird aber von den Bürgern nur bedingt angenommen. Im schlimmsten Fall könnte der Dorfladen eine Konkurrenz für den bestehenden Lebensmittelladen darstellen und dies könnte langfristig eine Schließung zur Folge haben.

Ferner verfolgt die Gemeinde das Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen. Das Leben und Arbeiten im selben Ort ist für viele Menschen erstrebenswert, da keine großen Wegstrecken in Kauf genommen werden müssen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen 4 und 10 (s. Kapitel 4.5) sollen bis zu drei Arbeitsplätze geschaffen werden. Bei den derzeit 422 vorhandenen Arbeitsplätzen in der Gemeinde (s. Kapitel 3.2.2) handelt es sich hierbei um eine Steigerung um weniger als 1 %, die erfolgte Attraktivitätssteigerung – durch neue Arbeitsplätze am Ort – ist daher vernachlässigbar. Im Rahmen des ELR wurden durch Wohnumfeldmaßnahmen in der Poststraße, Wassergasse und Winkelgasse u.a. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch-

geführt (s. Kapitel 4.4). Dies steigerte die Wohnqualität der Anwohner und trug daher zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortes bei.

In der Vergangenheit wurden in der Gemeinde Durlangen bereits Maßnahmen für eine bessere Breitbandversorgung durchgeführt. Wie in Kapitel 4.3 beschrieben erfolgte diese Maßnahme ohne Unterstützung des Landes, sondern in Kooperation mit dem zukünftigen Betreiber, da dies wirtschaftlicher war. Mittels Förderprogrammen und -projekten konnte in diesem Fall keine vergleichbare Attraktivitätssteigerung erreicht werden. Vor allem für die jüngere Generation und Unternehmen ist eine gute Breitbandversorgung im Ort für eine entsprechende Wohnqualität notwendig. Im Bereich der Verkehrsanbindung wurden in der Gemeinde in den letzten Jahren keine Fördermaßnahmen durchgeführt, auch für die Zukunft sind bisher keine geplant. Über eine Kreisstraße ist die Bundesstraße 298 in wenigen Minuten zu erreichen. Diese ist direkt an die Bundesstraße 29, welche nach Stuttgart und Aalen führt, angebunden. Mithilfe des öffentlichen Personennahverkehrs kann man die Stadt Schwäbisch Gmünd in weniger als einer halben Stunde erreichen. Die Linienbusse verkehren mindestens einmal, zu den Hauptverkehrszeiten zweimal pro Stunde.

Der Grundsatz der in Durlangen durchgeführten Förderprojekte MELAP PLUS, „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ und „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ lautet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dieser Grundsatz spiegelt sich in der Verpflichtung der teilnehmenden Modellgemeinden, im Projektzeitraum kein Neubauland zu erschließen und die Innenentwicklung voranzutreiben, wider. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung der Außenflächen, soweit wie möglich, vermieden. Bei vielen der geplanten Maßnahmen werden regenerative Energien, wie z.B. Solarenergie oder eine außenluftbetriebene Wärmepumpe (s. Maßnahmen 5, 6 und 7, Kapitel 4.5) eingesetzt. Des Weiteren ist bei Maßnahme 1, den Neubauten in der Täferroter Straße, eine ökologische Holzbauweise angedacht. Dies zeigt ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein. Der ökologische Nutzen hätte durch das geplante Blockheizkraftwerk noch stärker ausfal-

len können. Diese Maßnahme musste jedoch mangels Nachfrage im Umfang reduziert werden (s. Maßnahme 9, Kapitel 4.5).

Das Land Baden-Württemberg unterstützt die Maßnahmen und Projekte innerhalb der Gemeinde Durlangen mit finanziellen Mitteln. Diese Fördergelder können nur in Anspruch genommen werden, wenn der notwendige Eigenanteil durch die Gemeinde bzw. die privaten Antragssteller bereitgestellt wird. Durch diese Aufteilung ist sichergestellt, dass der Antragssteller von der Notwendigkeit dieser Maßnahme überzeugt ist. Die Kommune muss aufgrund der begrenzten Investitionsmittel innerhalb des Haushalts sehr genau prüfen, welche Maßnahmen wann und in welchem Umfang durchgeführt werden können. Innerhalb dieser Abwägung müssen die weiteren notwendigen aber nicht förderfähigen Maßnahmen auch berücksichtigt werden. Ebenso muss die Nachhaltigkeit dieser Investitionen bewertet sowie ggf. entstehende Folgekosten z.B. durch Unterhalt und Renovierung, berücksichtigt werden.

Mithilfe der in Durlangen durchgeführten und geplanten Maßnahmen im Rahmen der verschiedenen Förderprogramme und -projekte des Landes Baden-Württemberg, wird die Attraktivität des Ortes nachhaltig gesteigert, indem u.a. Einrichtungen wie ein Dorfladen, ein Bürgersaal oder ein Spielplatz errichtet werden und die Wohnqualität der Bürger verbessert wird. Die Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Altersklassen wird in der Vielfältigkeit der Maßnahmen sichtbar. Bei der „Attraktivität der Ortsanbindung“ konnte im Bereich der Breitbandversorgung mithilfe der förderfähigen Maßnahmen in Durlangen keine zufriedenstellende Attraktivitätssteigerung erfolgen. Diese wurde auf die Initiative der Gemeinde und in Eigenregie der Anbieter erzielt. Bezüglich der Verkehrsanbindung für Individualverkehr und öffentlichen Personennahverkehr wurde keine Maßnahme ergriffen, da hier zur Zeit kein Handlungsbedarf zu erkennen ist.

Die Nachhaltigkeit der in Durlangen durchgeführten Maßnahmen ist u.a. aufgrund der hohen Bedeutung eines Einsatzes regenerativer Energien, der Erhaltung der Grünflächen und Erholungsräume sowie der sinnvoll getätigten Investitionen gegeben. Eine Stabilisierung der Bevölkerungs-

zahlen durch die Attraktivitätssteigerung des Orts und der Ortsanbindung ist möglich. Im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel wurde die Attraktivität bestmöglich gesteigert. Diese führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Stabilisierung oder Steigerung der Bevölkerungszahl. Die Abwanderung kann durch diese nachhaltige Attraktivitätssteigerung abgeschwächt werden. Für eine Erhöhung der Zuwanderung spielen jedoch weitere Faktoren wie z.B. die persönliche Situation oder das Angebot von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Durch die Förderprogramme und -projekte sowie die durchgeführten Maßnahmen in der Gemeinde Durlangen können die Problemfelder der Gemeindeentwicklung teilweise beseitigt und die Gemeinde gestärkt werden. Eine dauerhafte und vollständige Beseitigung dieser Probleme ist jedoch nicht möglich. Auch bei einem Null-Szenario, also bei einem Wanderungssaldo von 0, ist laut der Bevölkerungsvorausrechnung von Kapitel 3.2.1 lediglich eine marginale Steigerung der Bevölkerung in den nächsten zwölf Jahren gegeben. Danach stellt sich auch dann eine Reduktion der Bevölkerung ein.

7 Zusammenfassung und Ausblick

Das Land Baden-Württemberg bietet durch die beiden Ministerien, das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, verschiedene Förderprogramme und -projekte zur Stärkung des ländlichen Raums an.

Die im Rahmen dieser Förderprogramme und -projekte durchgeführten Maßnahmen steigern die Attraktivität der teilnehmenden ländlichen Gemeinden nachhaltig und sind notwendig, um deren Existenz zu sichern. Die ländlichen Gemeinden werden hierdurch gestärkt, die Problemfelder teilweise beseitigt. Ohne die Fördergelder des Landes, könnten die Gemeinden Investitionen in diesem Umfang nicht tätigen. Für sie ist bei den mit Fördergeldern unterstützten größeren Maßnahmen oft schon das Aufbringen des Eigenanteils problematisch. Bei den privaten Investoren haben die Fördergelder eine Anreizfunktion. Für die Fördergeber entsteht hierdurch ein Multiplikatoreffekt. Derzeit spielt bei der Stärkung des ländlichen Raums der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ eine bedeutende Rolle. So sollen die Ortskerne attraktiver gestaltet werden und Leerstände beseitigt werden. Auf die Nutzung von Außenflächen soll dagegen möglichst verzichtet werden.

Die Ministerien des Landes müssen auch zukünftig darauf achten, dass die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen gegeben ist. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass die Fördergelder sinnvoll eingesetzt werden. Ferner ist darauf zu achten, dass nicht durch ein zu hohes Maß an Bürokratie eine zu hohe Hemmschwelle zur Beantragung dieser Fördergelder bei den Kommunen und Privatpersonen entsteht.

In der Gemeinde Durlangen wurde bereits durch zahlreiche Maßnahmen und Projekte die Attraktivität der Gemeinde gesteigert. So wurden beispielsweise Leerstände in der Ortsmitte beseitigt und die Wohnqualität der Bürger durch Wohnumfeldmaßnahmen verbessert. Der Bürgerbeteiligung wurde hierbei stets ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Im Rahmen des Modellprojekts MELAP PLUS werden in den nächsten Jahren u.a. noch ein Seniorentreff, ein Dorfladen und ein Mehrgenerationenwohnkomplex errichtet. Neben dem Abschluss dieser geplanten Maßnahmen plant die hier vorgestellte Gemeinde Durlangen den Breitbandausbau in den Teilorten Zimmerbach und Tanau. Dieser soll, wie im Teilort Durlangen bereits geschehen, ebenfalls in Kooperation mit der EnBW ODR und ohne entsprechende Förderung des Landes durchgeführt werden. Für zukünftige Maßnahmen sollte die Gemeinde Durlangen verstärkt bei der Schaffung von Arbeitsplätzen ansetzen und verbesserte Lebensbedingungen für die ältere Generation schaffen. Durch die bisher durchgeführten und geplanten Maßnahmen kann durch die dadurch entstehende Attraktivitätssteigerung des Ortes die Abwanderung der Bürger abgeschwächt werden. Die Bindung der älteren Generation an den Heimatort kann durch eine seniorenfreundliche Gemeinde mit entsprechendem Wohnungs-, Betreuungs- und Versorgungsangebot gestärkt werden. Eine Steigerung der Zuwanderung kann durch ein verstärktes Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde erfolgen, da der Standort des Arbeitsplatzes vor allem für den jüngeren Teil der Bevölkerung bei der Wahl des Wohnorts eine wichtige Rolle spielt. Der Wanderungssaldo kann dadurch positiv beeinflusst werden. Auch die Ministerien des Landes sollten dem Förderschwerpunkt „Arbeiten“ des ELR zukünftig einen höheren Stellenwert einräumen, um den ländlichen Raum weiter zu stärken.

Anlagen

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsbericht 2005, Bonn, 2005.

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

<http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Breitband.html>, abgerufen am 30.07.2012.

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.): Möglichkeiten der Breitbandförderung – Ein Leitfaden, 2011.

Clearingstelle Neue Medien im Ländlichen Raum:

http://www.clearingstelle-bw.de/aufgaben_und_mitglieder.html, abgerufen am 31.07.2012.

Gemeinde Durlangen: Antrag auf Aufnahme in das Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, 20.04.2010.

Kröhnert, Steffen u.a.: Die Zukunft der Dörfer – Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.), 1. Auflage, Berlin, 2011.

Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg: Landtagswahl 2011, <http://www.landtagswahl-bw.de/koalitionsverhandlungen.html>, abgerufen am 20.08.2012.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-

Württemberg (Hrsg.): Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-

Württemberg (Hrsg.): LEADER 2007-2013 – Programm zur Entwicklung der ländlichen Gebiete in Baden-Württemberg – Eine Zwischenbilanz, 2009.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-

Württemberg: MELAP Flyer.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-

Württemberg (Hrsg.): Übertragbare Ergebnisse Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials – MELAP 2003-2008.

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz

Baden-Württemberg: Broschüre Modellprojekt EULE.

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz

Baden-Württemberg: Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, Richtlinie vom 01. Januar 2008 (Az.: 45-8435.00), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 26.11.2010.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-

Württemberg: Informationstafel RWB EFRE.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: <http://www.melap-plus.de/MELAP-PLUS/MELAP-2003-2008/104843.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D1A2BF2389D4>, abgerufen am 19.08.2012.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: MELAP PLUS Faltblatt.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: Organisationsplan, Stand: 01.09.2012.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Strukturentwicklung_Laendlicher_Raum/21151.html, abgerufen am 03.06.2012 und 10.06.2012.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: Pressemitteilung 102/2012, Zukunftsweisende Ideen gegen Flächenverbrauch und für die Stärkung der Ortskerne, 11.05.2012.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: <http://www.melap-plus.de/Info-Plus/Themen/104862.html?UID=9F7354519A708C11AD822C83DC1B806093D3A6BD2689D0>, abgerufen am 13.08.2012.

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.): Faltblatt – Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, Stuttgart, 2011.

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: Förderprogramme, <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45556/>, abgerufen am 02.06.2012.

Regierungspräsidien Baden-Württemberg: <http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102834/index.html>, abgerufen am 22.07.2012.

Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.): Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, 2011, Schwäbisch Gmünd.

Staatsministerium Baden-Württemberg: Pressemitteilung Nr. 111/2012, 22. Mai 2012.

Stadt + Umwelt – Büro für Stadtplanung und Entwicklung: Schlussbericht Flächen gewinnen durch Innenentwicklung – Gemeinsames Projekt der Gemeinden Bartholomä/Durlangen, 2011.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden, 2009.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2011, Wiesbaden, 2009.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Struktur- und Regionaldatenbank (Online-Tool), <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp>, Stuttgart, 2011.

Stuttgarter Zeitung: Geld für den Ländlichen Raum – Vorrang für Ökokriterien, erschienen am 03.04.2012.

Umweltministerium Baden-Württemberg: Pressemitteilung, Umweltministerium unterstützt acht Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 19.08.2009.

Umweltministerium Baden-Württemberg: Pressemitteilung, Umweltministerium unterstützt sechzehn weitere Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 16.11.2009.

Umweltministerium Baden-Württemberg: Pressemitteilung, Zwei-Millionen-Euro-Sonderprogramm Siedlungsentwicklung – Bartholomä und Durlangen rd. 8.000 Euro für Modellprojekt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Neuler 5.600 Euro für die Aktivierung brachliegender Flächen, 28.01.2011.

Erklärung

„Ich versichere, dass ich diese Bachelorarbeit selbstständig und nur unter der Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.“

Täferrot, den 5. September 2012

Sarah Wiltschko

MELAP+

DURLANGEN

ANTRAG AUF AUFNAHME IN DAS MODELL-
VORHABEN ZUR EINDÄMMUNG DES LAND-
SCHAFTSVERBRAUCHS DURCH AKTIVIE-
RUNG DES INNERÖRTLICHEN POTENZIALS



MELAP+

DURLANGEN

ANTRAG AUF AUFNAHME IN DAS MODELL-
VORHABEN ZUR EINDÄMMUNG DES LAND-
SCHAFTSVERBRAUCHS DURCH AKTIVIE-
RUNG DES INNERÖRTLICHEN POTENZIALS

ANTRAGSTELLER:

GEMEINDE DURLANGEN

Hermann-Löns-Weg 5

73568 Durlangen

Tel.: 07176 – 4527 – 10

Fax: 07176 – 4527 – 19

Gemeinde_Durlangen@t-online.de

Unterschrift

Bürgermeister Gerstlauer

BETREUUNG & AUSARBEITUNG:

PLANUNG UND ENTWICKLUNG STUTTGART

Rosenbergstraße 53

70176 Stuttgart

Tel.: 0711 – 63680 – 11

Fax: 0711 – 63680 – 14

info@planungsbuero-pes.de

Alexander Speidel

Miriam Rieger

Stand: 20/04/2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	SITUATION / PROBLEMSTELLUNG	1
2	DURLANGEN	3
3	AUSGANGSLAGE	5
3.1	Lage im Raum	5
3.2	Bevölkerung	6
3.3	Wirtschaft und Beschäftigung	8
3.4	GEMEINDEENTWICKLUNG	11
3.5	Verkehr	14
3.6	Infrastruktur	15
3.7	Freizeit und Erholung	17
3.8	Ökologie	18
3.9	Energie	18
4	BESTANDSANALYSE	19
4.1	Gebäudenutzung	19
4.2	Gebäudezustand	26
4.3	Ortsbild	31
4.4	Innerörtliche Potenziale	36
4.5	Wohnflächenbedarf	42
4.6	Bürgerbefragung	44
5	PROBLEMFELDER	45
6	BÜRGERBETEILIGUNG/ ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	48
6.1	Bürgerinformationsveranstaltung	48
6.2	Veranstaltung Frühlingserwachen Durlangen	49
6.3	Eigentümergegespräche Durlangen Ortsmitte	49

7	LEITBILD FÜR DIE GESAMTGEMEINDE	52
8	ZUKUNFTSKONZEPT – DURLANGEN ORTSMITTE	57
8.1	MELAP+ Massnahmen.....	57
8.2	Finanzielle und zeitliche Umsetzung	88
8.3	Flächen- und Kosteneinsparung durch Innenentwicklung	89
8.4	Begleitende Massnahmen innerhalb MELAP+	91
8.5	Langfristige Massnahmen – 2015-2025	92
9	MODELLCHARAKTER	95
10	FAZIT	98
11	BEKENNTNIS ZUR INNENENTWICKLUNG.....	100

ANLAGE

ELR-Antragsformulare

1 SITUATION / PROBLEMSTELLUNG



Ortseingang Durlangen

Die Gemeinde Durlangen ist eine **ländlich geprägte Gemeinde** mit drei Teilorten, Durlangen, Zimmerbach und Tanau.

Die Gemeinde hat sich im Hauptort Durlangen, aber auch im Teilort Zimmerbach, in der Vergangenheit stetig **nach Außen entwickelt**.

Der Ortskern in Durlangen ist noch immer sehr von der Landwirtschaft geprägt, die in den nächsten Jahren weitere Aufgaben von Hofstellen erfahren wird.



Poststraße

Die vernachlässigte **Ortsmitte ist unattraktiv** und muss dringend zu einem zeitgemäßen Dorfzentrum umgestaltet werden.

Nachfragen nach Bauland sind vorhanden; innerörtliche Potenzial in allen drei Gemeinden ebenfalls.

Der **Focus der zukünftigen Entwicklung** liegt auf der Innenentwicklung:

- **Wohnraum für junge Familien** mit interessanten, kostengünstigen Bauland- und Bauangeboten.
- **Seniorengerechtes Wohnen** für ortsansässige Senioren und Senioren von außerhalb; Realisierung in Baugemeinschaften.
- **Energieversorgung** der Ortsmitte mit Nahwärme aus einem **Blockheizkraftwerk**, betrieben mit Biomasse (Wertschöpfung im Ort).
- **Grundversorgung** über einen **Dorfladen**, mit Produkten aus der Region (Wertschöpfung im Ort/in der Region).
- Schaffung **lebenswerter und -steigernder Einrichtungen**, u.a. Spielplatz, Bürgersaal, Café, Seniorentreff, Kulturspeicher.

Die Realisierung der verschiedenen Maßnahmen muss in den nächsten 15 Jahren erfolgen. Die **Finanzierung** innerhalb der MELAP+ Phase (2010-2015) könnte wie folgt gestaltet werden:

- **Zuschüsse** über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, bzw. MELAP+ Förderung
- **Zuschüsse** über den Gemeindefinanzausgleich
- **Modellhafte Finanzierung** über Bürgerkapitalanlage, Bürgerfonds und Bürgerstiftungen.

Förderungen innerhalb der Modellphase sollen zunächst **Anreize** für die Maßnahmenrealisierung bieten, andererseits soll aber auch aufgezeigt werden, dass eine **unterstützende Finanzierung mit Hilfe der Bürger** möglich ist.

Dies bedeutet, dass die **Wertschöpfung im Ort entsteht und bleibt**. So können starke Verbindungen zwischen Bürgern, Unternehmen und der Gemeindeverwaltung entstehen.

Dies gilt auch für die Projektidentifikation und die bewusste Übernahme eines notwendigen Paradigmenwechsels in den Bereichen Grundversorgung, Energie, Bauen und Wohnen, Kultur, Bürgergemeinschaft, Integration von Senioren und die Berücksichtigung ökologischer Belange.

2 DURLANGEN

Die Gemeinde besteht aus den Teilorten Durlangen, Tanau und Zimmerbach sowie den Einzelgehöften und Wohnplätzen Amandusmühle, Bruckacker, Gehau, Hummelbühl, Karrenstrietle, Leinhaus, Leinmühle, Mooswiese und Stutzenklinge.

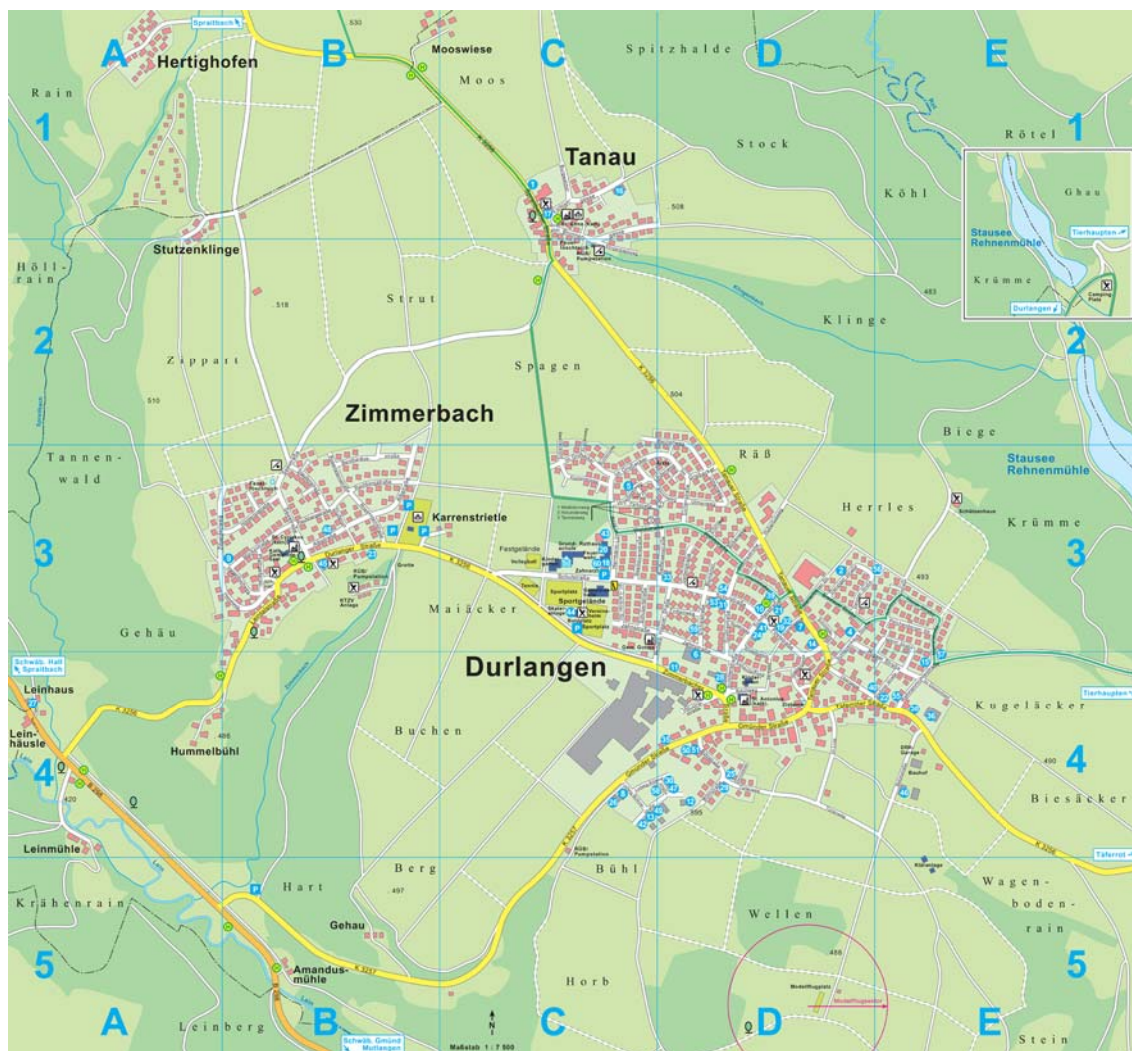


Luftbild Gemeinde Durlangen

Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot sind Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald, mit Sitz in Mutlangen.

Durlangen ist eine alemannische Rodungssiedlung aus dem 7./8. Jahrhundert. Der Ort wurde 1362 erstmals urkundlich erwähnt.

Ortsplan (ohne Maßstab)

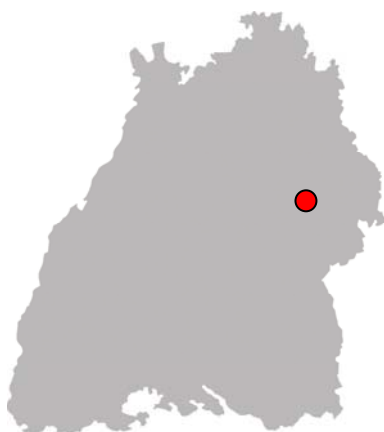


Aktionsgemeinschaft Durlanger Unternehmer www.durlangen.info

- | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 adcomm Werbeberatung (C 1)
73568 Durlangen, Spraitbacher Str. 26 | 16 Fischer Zeltverleih (C 1)
73568 Durl.-Tanau, Fichtengasse 28 | 31 Lotto Verkaufsstelle Feiber (D 3)
73568 Durlangen, Schulstraße 9 | 46 Schlosserei Körner (E 4)
73568 Durlangen, Betonstraße 3 |
| 2 Architekturbüro Pfitzer (D 3)
73568 Durlangen, Danziger Straße 7 | 17 Frey Einbauküchen (C 1)
73568 Durlangen, Spraitbacher Str. 18 | 32 Metzgerei Kiemel (C 3)
73568 Durlangen, Kronengasse 1 | 47 Schmid-Computer (D 4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 13 |
| 3 Autohaus Baur
73557 Mutlangen, Spraitbacher Str. 82 | 18 Friseur Studio Petra (C 3)
73568 Durlangen, Hermann-Löns-Weg 1 | 33 nah und gut SB-Markt Schwarz (D 3)
73568 Durlangen, Schulstraße 22 | 48 Schreibservice Baviero (B 3)
73568 Durl.-Zimmerbach, Albststraße 7 |
| 4 Autoservice Ferraro (D 3)
73568 Durlangen, Schützenhausstr. 9 | 19 Gasthaus zur Krone (D 3)
73568 Durlangen, Kronengasse 1 | 34 Nail & Hand SPA Andrea Wiese
73527 GD-Wetzgau, Waldauer Straße 2 | 49 Schulerbetreuung Martina Lorenz (C4,D4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 19 |
| 5 Kosmetikstudio Beauty & Balance (C 3)
Braun-Kiemel, Durlangen, Vogelbeerw. 5 | 20 Gemeinde Durlangen (C 3)
73568 Durlangen, Hermann-Löns-Weg 5 | 35 Okidoki Spielwaren Birgit Hartmann (D 4)
73568 Durlangen, Gmünder Straße 38 | 50 Steeb-Massivbau (D 4)
73568 Durlangen, Gmünder Straße 39 |
| 6 biri Baby- und Kindermoden Franke (D 3/4)
73568 Durlangen, Jahnstraße 7 | 21 Getränkemarkt Waibel (D 3)
73568 Durlangen, Schillerstraße 26 | 36 Omnibus Schuster GmbH u. Co. KG (E 4)
73568 Durlangen, Taferroter Straße 23 | 51 Steeb-Wellness (D 4)
73568 Durlangen, Gmünder Straße 39 |
| 7 Floristik & Trends Klezenbücher (D 3)
73568 Durlangen, Tanauer Straße 19 | 22 Goldschmiede Söhren Luhrs (E 4)
73568 Durlangen, Taferroter Straße 15 | 37 Optik Veit
73525 Schwab. Gmünd, Kappelgasse 7 | 52 Stukkateurbetrieb Reinhard Waibel
73527 Taferroter, Lindacher Straße 77 |
| 8 C & S GmbH X Road-House (C 4)
73568 Durlangen, Spraitbacher Str. 2 | 23 Gotthard-Elektrotechnik (B 3)
73568 Durl.-Zimmerbach, Durlanger Str. 24 | 38 Radio Miller TV-SAT Meisterservice (E 4)
73568 Durlangen, Taferroter Straße 21 | 53 Textil-Markt Gutheil (D 3)
73568 Durlangen, Schulstraße 9 |
| 9 Definer GmbH Bedachungen-Holzbau (B 3)
73568 Durlangen, Hagenbuchweg 14 | 24 Heilpraktikerin Schmid-Reifenstein (D 3)
73568 Durlangen, Schillerstraße 14 | 39 Raiffeisenbank Mutlangen eG (D 3)
73568 Durlangen, Schillerstraße 21 | 54 Uhrmachermeister Claus Abele (D 3)
73568 Durlangen, Goethestraße 15 |
| 10 Die Näh-Ecke, Silke Rimkus (D 3)
73568 Durlangen, Schillerstraße 19 | 25 Hölla's Partyservice (D 4)
73568 Durlangen, Bühlstraße 9 | 40 Raumaussstattung Bernhard Wille (D4,E4)
73568 Durlangen, Obergasse 11 | 55 Waibel Köhler-Heizöl (E 4)
73568 Durlangen, Rehenmühlestraße 3 |
| 11 Elektro Kluger GmbH (D 4)
73568 Durlangen, Zimmerbacher Str. 18 | 26 holzA.R.I. Ripberger (C 4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 2 | 41 Regenbogen Postagentur (D 3)
73568 Durlangen, Poststraße 13 | 56 Werbetechnik Gutheil (E 3)
73568 Durlangen, Danziger Straße 17 |
| 12 EVO-Informationssysteme GmbH (D 4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 15 | 27 Holzbau Lang (A 4)
73568 Durlangen, Leinhaus 1 | 42 Reifenhandel Winter (C 4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 23 | 57 WGV-Versicherungen Kees (E 4)
73568 Durlangen, Memelstraße 2 |
| 13 Fahrrad-Service-Zubehör Lorenz (C 4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 19 | 28 König Fensterbau GmbH (D 4)
73568 Durlangen, Schillerstraße 1 | 43 Reisebüro Sanwald (C 3)
73568 Durlangen, Hermann-Löns-Weg 7 | 58 Wilfried Kramer Feuerwehrrservice (C4,D4)
73568 Durlangen, Ludwig-Bölkow-Str. 6 |
| 14 Fahrschule Wilhelm (D 3)
73568 Durlangen, Tanauer Straße 13 | 29 Kosmetikstudio Eilgard Erle Naturkosmetik
73568 Durlangen, Bühlstraße 13 (D 4) | 44 Restaurant Mai Tai (C 3)
73568 Durlangen, Zimmerbacher Str. 30 | 59 Wunschperle-Unikatglasperlenschmuck (D 3)
Tonhäuser, 73568 Durlangen, Silberstr. 3 |
| 15 Ferienwohnung Lang (E 4)
73568 Durlangen, Rehenmühlestr. 15 | 30 Krankengymnastik Schmid-Pippis
73568 Durl.-, Ludwig-Bölkow-Str. 13 (D 4) | 45 Gasthaus Rose Zimmerbach (B 3)
73568 Durl.-Zimmerbach, Durlanger Str. 16 | 60 Kreissparkasse Ostalb (D 3)
73568 Durlangen, Hermann-Löns-Weg 1 |

3 AUSGANGSLAGE

3.1 LAGE IM RAUM



Lage in Baden-Württemberg

Kurzinformation

Regierungsbezirk:	Stuttgart	
Region:	Ostwürttemberg	
Landkreis:	Ostalbkreis	
Verwaltungsverband:	Schwäbischer Wald	
Höhe:	500 m ü NN	
Entfernungen:	Durlangen – Mutlangen	6 km
	Durlangen – Schwäbisch Gmünd	9 km
	Durlangen – Aalen	27 km
	Durlangen – Stuttgart	63 km

Geografische Lage

Durlangen liegt zwischen Rems- und Kochertal im südöstlichen Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes auf einer Höhe von ca. 500 m ü NN.

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Durlangen gehört zur Region Ostwürttemberg und liegt ca. 9 km vom nächsten Mittelzentrum, Schwäbisch Gmünd, entfernt. Schwäbisch Gmünd übernimmt zudem, gemeinsam mit den Mittelzentren Aalen, Heidenheim und Ellwangen (Funktionsteilung), Aufgabe der oberzentralen Bedarfsdeckung.

Die Gemeinde Durlangen liegt im Landkreis „Ostalbkreis“ und wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.

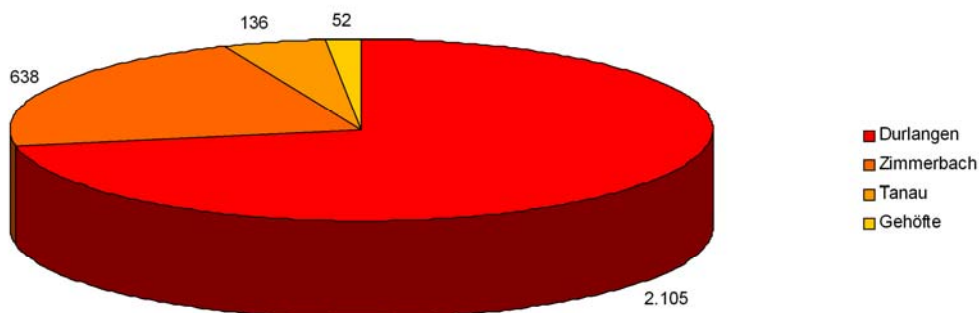
Regionalplan Ostwürttemberg 2010

Im Netz der Zentralen Orte der Region Ostwürttemberg ist Mutlangen (mit 14.700 Einwohnern), gebildet durch die Gemeinden **Durlangen**, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot, als Kleinzentrum ausgewiesen.

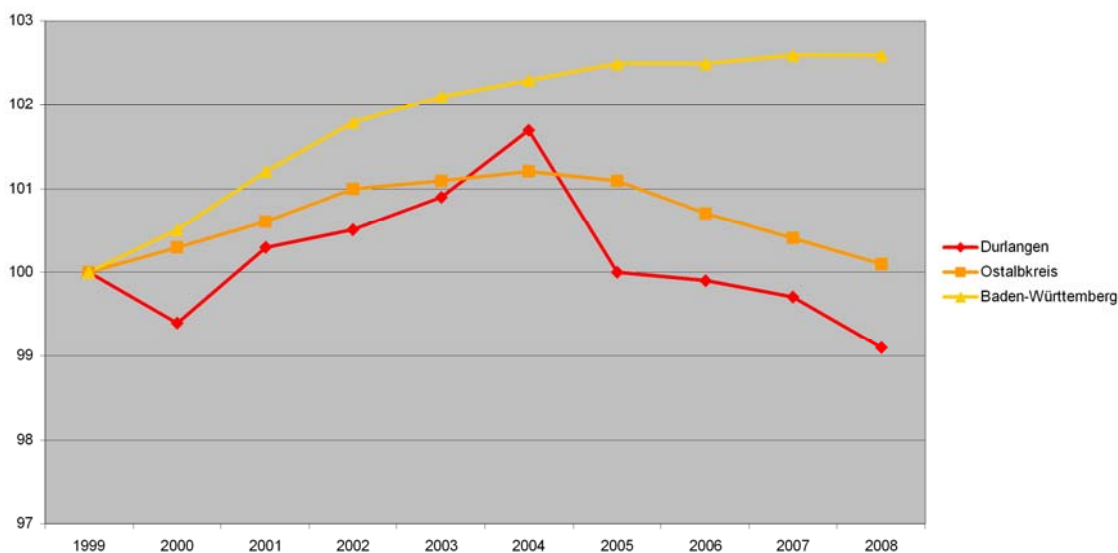
3.2 BEVÖLKERUNG

Bevölkerungsstand nach Teilorten – 02/2010 (Daten Einwohnermeldeamt)

Gesamtort: 2.931 Einwohner



Bevölkerungsentwicklung in % - 2000 bis 2008 (Daten Statistisches Landesamt)



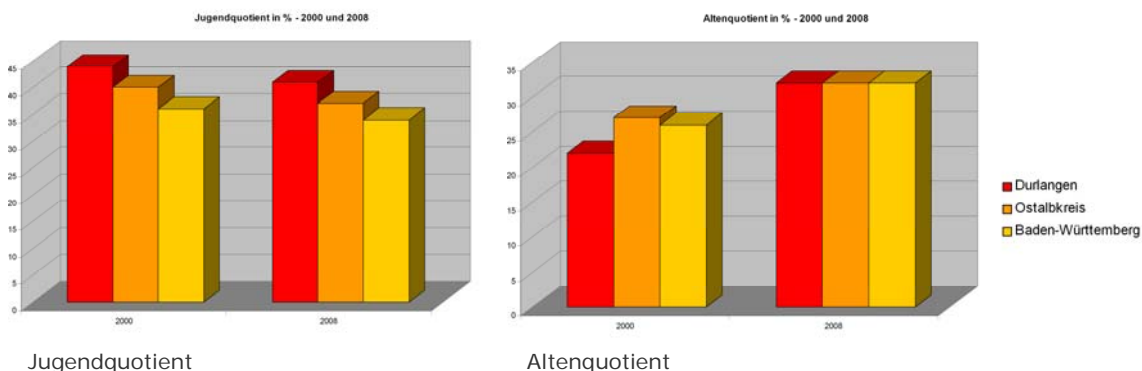
Durlangen hatte von 2000 bis 2004 einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, seit 2005 fällt der Wanderungssaldo der Gemeinde jedoch negativ aus. Der Geburtensaldo liegt für die Zeitspanne bei +2,6 %, während der Wanderungssaldo einen Wert von -3,5 % aufweist.

Die Gesamtentwicklung Durlangens fällt mit -0,9 % negativ aus.

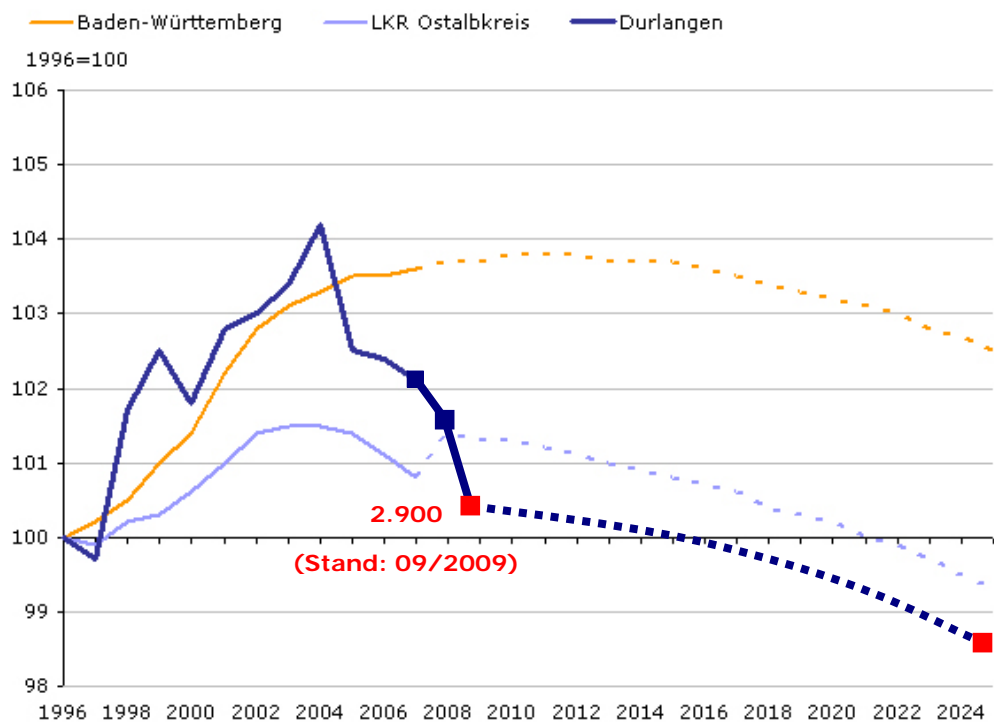
Jugend- und Altenquotient 2000 und 2008 (Daten Statistisches Landesamt)

Der Jugendquotient sank vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2008 um 3 % aus 41 %, liegt damit aber immer noch höher als der Durchschnittswert des Ostalbkreises und des Landes Baden-Württemberg.

Der Altenquotient lag im Jahr 2000 noch deutlich unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt. Bis zum Jahr 2008 hat sich Durlangen jedoch an die Werte des Landkreises und des Bundeslandes angeglichen.



Bevölkerungsvorausrechnung 2005 – 2025 (Daten Statistisches Landesamt)



Die Bevölkerungsvorausrechnungen unter Berücksichtigung von Wanderungen werden nur für Gemeinden ab 5.000 Einwohner zur Verfügung gestellt, da die Ergebnisse für kleinere Gemeinden zu unsicher sind.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl gibt es für Durlangen keine Prognose die Zu- und Abwanderung betreffend. Daher wird hier die allgemeine Tendenz (siehe Grafik - Baden-Württemberg und Ostalbkreis) auch für Durlangen angenommen. Diese Entwicklung kann jedoch nur erreicht werden, wenn entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, ansonsten ist mit einer höheren Abwanderung zu rechnen.

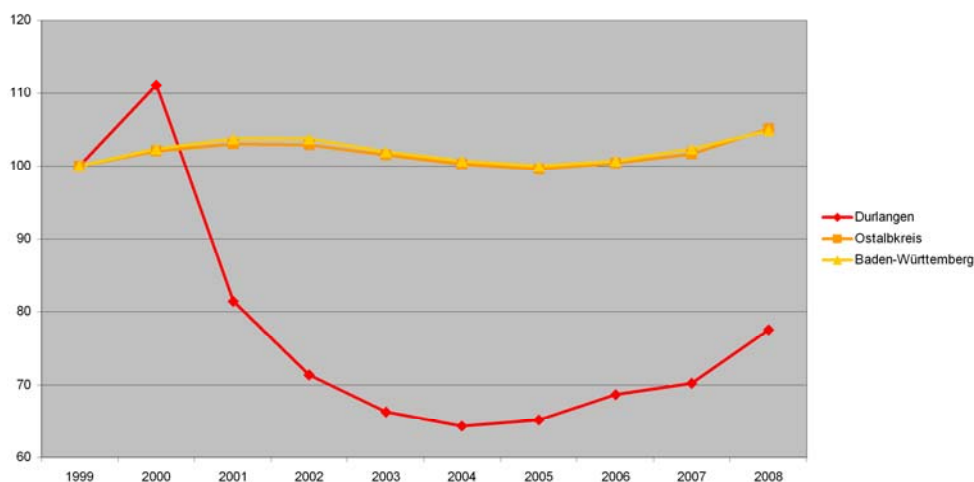
3.3 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

Beschäftigungsentwicklung

1992 verzeichnete Durlangen mit 944 Beschäftigten einen Höchststand. Besonders viele Arbeitsplätze bot die Büromöbelfabrik Waiko (ca. 700 Beschäftigte). Anfang 1996 meldete die Firma Konkurs an.

Im Zuge der Konkursabwicklung konnte ein Nachfolger, in Form des Unternehmens Steelcase Wendl AG, gefunden werden, jedoch gingen durch den Wechsel zahlreiche Arbeitsplätze verloren. (2007 beschäftigte das Unternehmen ca. 230 Mitarbeiter in Durlangen.)

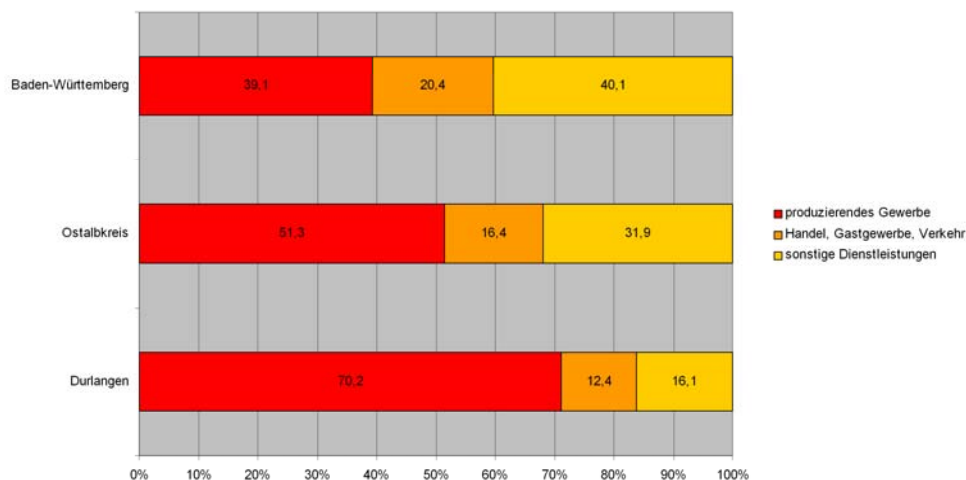
Beschäftigungsentwicklung in % - 2000 bis 2008 (Daten Statistisches Landesamt)



Die Beschäftigung ging in Durlangen seit dem Jahr 2000 stark zurück. Seit 2004 steigt der Wert auf 379 Beschäftigte im Jahr 2008 an.

Beschäftigungsstand nach Wirtschaftsbereichen in % - 2008

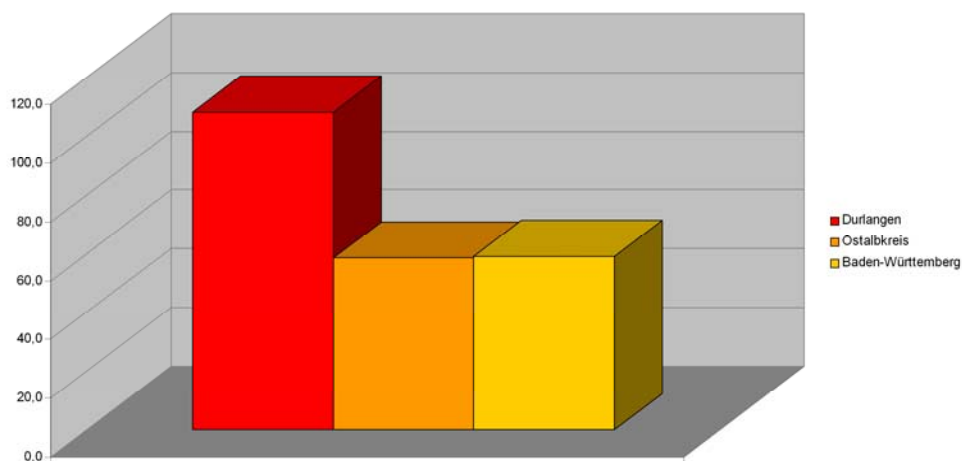
(Daten Statistisches Landesamt)



Der Wirtschaftsbereich „produzierendes Gewerbe“ ist in Durlangen mit 70 % am Stärksten vertreten. Der zweitstärkste Bereich sind die sonstigen Dienstleistungen, mit 16,1 %. Der Wirtschaftsbereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ ist mit 12,4 % nur schwach vertreten.

„Arbeitslosenquote“ Jahresdurchschnitt – 2008 (je 1000 Einwohner)

(Daten Statistisches Landesamt)



Der Wert liegt in Durlangen nahezu doppelt so hoch, wie die Durchschnittswerte des Ostalbkreises und des Landes Baden-Württemberg.

Pendler 2009

	Durlangen
Berufseinpendler	255
Berufsauspendler	923
Saldo	-668
Beschäftigte am Wohnort	1028
Auspendlerquote	90 %

Die Auspendlerquote liegt mit 90 % besonders hoch. Gerade einmal 105 Personen wohnen **und** arbeiten in Durlangen.

Aktionsgemeinschaft Durlanger Unternehmen

Seit 2007 besteht in Durlangen die „Aktionsgemeinschaft Durlanger Unternehmen“. Die ca. 60 Mitglieder sind Unternehmen aus Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistung.

Ziele der Gemeinschaft sind das Wirtschaftspotenzial der Mitglieder zu verbessern, Reserven zu erschließen und Verantwortliche zusammenzubringen.

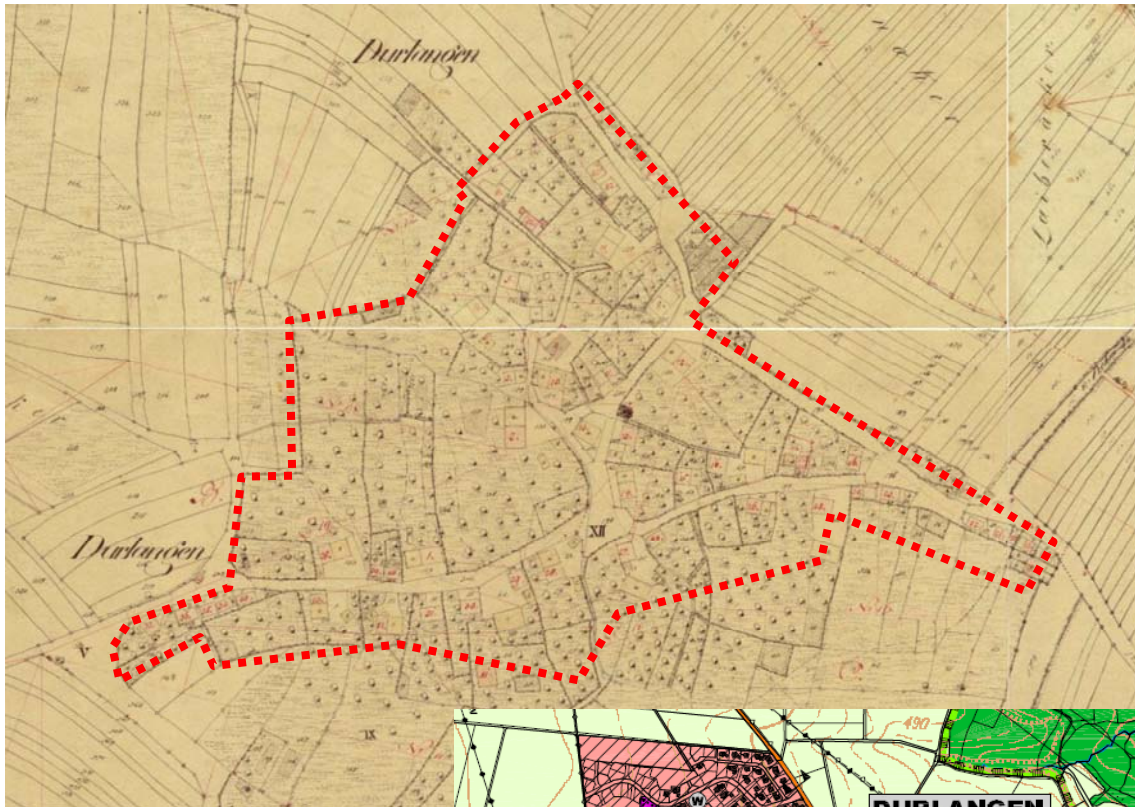
Neben einem gemeinsamen Internetauftritt und Werbebroschüren, werden auch Veranstaltungen, wie Verkaufsoffener Sonntag, Leistungsschau etc., durchgeführt.

Aussicht

Für die Zukunft wird versucht weitere Unternehmen in Durlangen anzusiedeln, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Grundstückspreise für erschlossene Gewerbeflächen liegen aktuell bei 48 €/m².

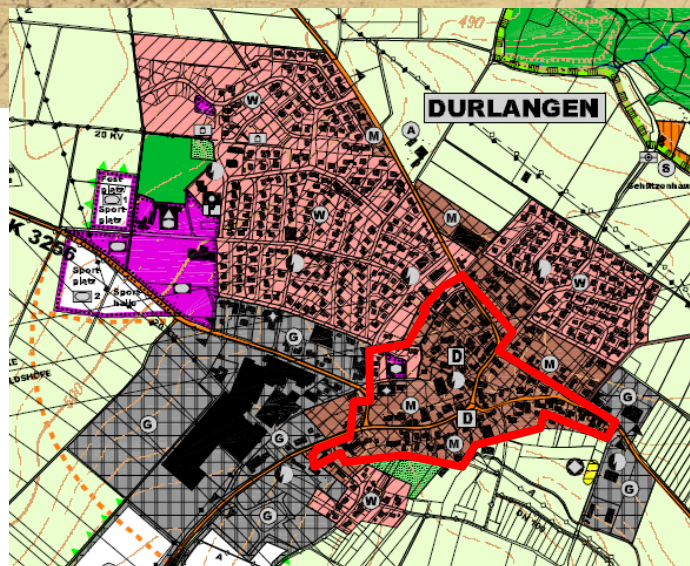
3.4 GEMEINDEENTWICKLUNG



Historische Karte, ca. 1818 – 1840
(Quelle: Internet, Ostalbmaps)

Entwicklung

- Die gewachsene Dorfstruktur in der Ortsmitte von Durlangen ist stark landwirtschaftlich geprägt.
- Zahlreiche aufgebene Hofstellen werden nicht ausreichend nachgenutzt, die Gebäude verlieren aufgrund ausbleibender Sanierung/Modernisierung an Qualität und Attraktivität.
- Der Hauptort Durlangen ist in den vergangenen sechzig Jahren zugunsten der Wohnbebauung schnell nach außen gewachsen, dabei wurde der Altort stark vernachlässigt.



Entwicklungsstand im Jahr 2000

- Insbesondere hat sich neben der Ortsmitte am westlichen Ortsrand ein weiterer Infrastrukturschwerpunkt (mit Rathaus, Schule, Kindertagesstätte, Gemeindehalle, etc.) gebildet, der Altort verliert somit weiter an Bedeutung und Attraktivität.
- Unattraktiver Ortseingang von Süden kommend. Die Bebauung im Gewerbegebiet ist noch nicht gänzlich abgeschlossen und das Gebiet daher noch nicht gestaltet. Den Verkehr betreffend wurde das Gewerbegebiet günstig platziert, da so die Wohngebiete weitgehend ungestört vom Gewerbeverkehr sind.

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

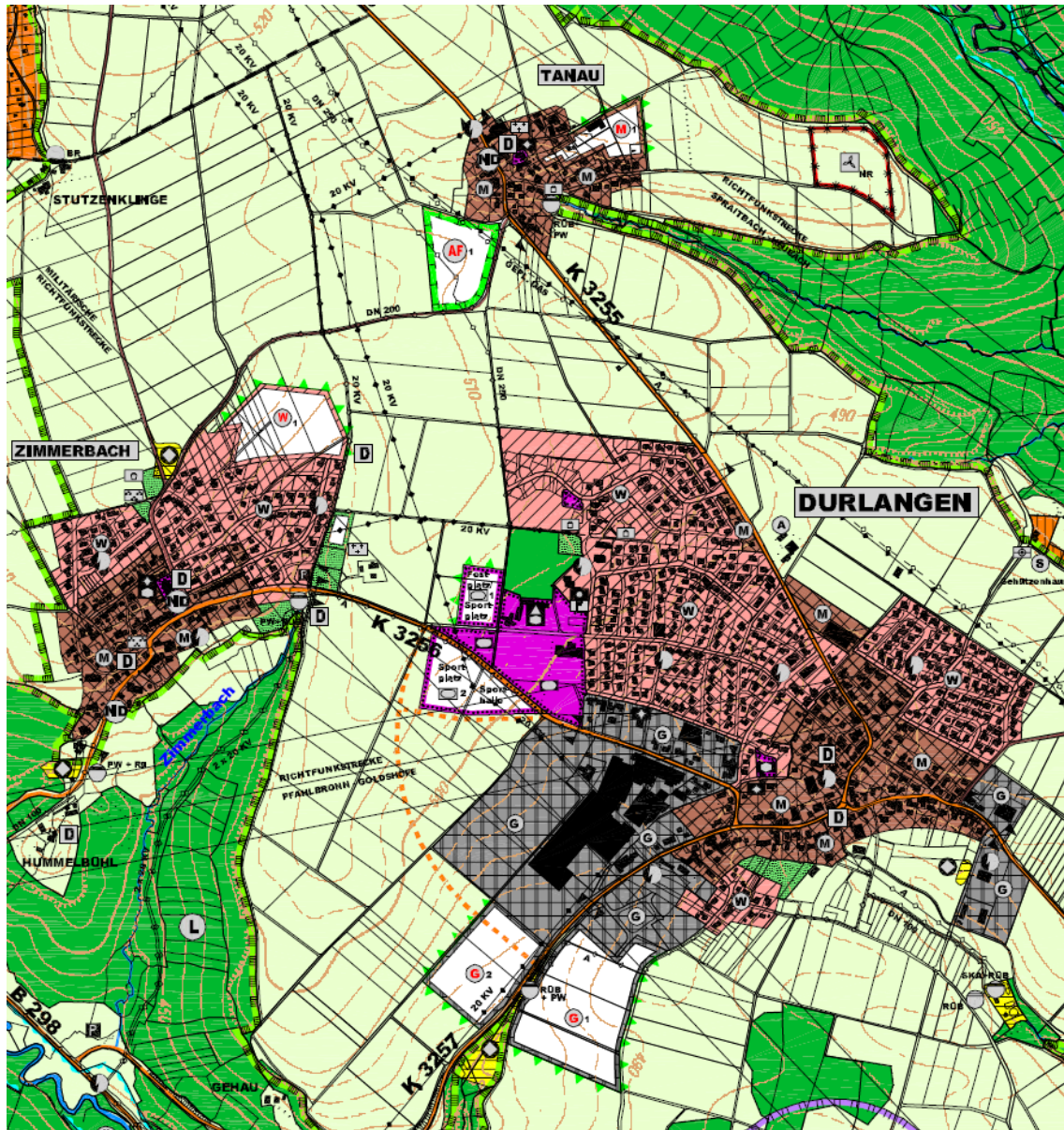
Umgesetzte Maßnahmen in den vergangenen Jahren:

- Wohnumfeldmaßnahme, Durlangen Poststraße/Wassergasse,
- Wohnumfeldmaßnahme und Wohnraumförderung, Durlangen Winkelgasse,
- privat-gewerbliche Maßnahmen.

Planung

Verzicht auf Ausweisung weiterer Wohngebiete am Ortsrand von Durlangen. Im Norden von Durlangen wird sogar ein bereits genehmigtes Baugebiet (Großacker) zurückgestellt, der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt wird die Ortsmitte von Durlangen sein.

Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (ohne Maßstab)



3.5 VERKEHR

Erschließung

Aufgrund der Lage Durlangens handelt es sich hier hauptsächlich um Ziel- und Quellverkehr.

Durlangen liegt abseits der Bundesstraße 298 – Verbindungsstraße zwischen Schwäbisch Gmünd und dem nördlich gelegenen Gaildorf und ist über die Kreisstraße 3257/ Gmünder Straße oder aus östlicher Richtung über die Kreisstraße 3256/Täferroter Straße zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wurde in den letzten Jahren weiter ausgebaut.

- Busverbindung nach Schwäbisch Gmünd (ZOB) – über Mutlangen – erfolgt stündlich, zu den Stoßzeiten auch viertel- bis halbstündlich.
- Busverbindung nach Gaildorf – über Spraitbach und Gschwend – fünfmal täglich.

Zusätzlich gibt es das Sammeltaxi, dieses ergänzt den Busverkehr außerhalb der Busfahrzeiten, insbesondere abends/nachts.

Es gibt keine direkte Anbindung an den Schienenverkehr, der nächste Bahnhof liegt in Schwäbisch Gmünd und ist in ca. 25 Minuten mit dem Bus zu erreichen. Von dort aus fahren Züge in Richtung Stuttgart und Aalen.



Straßenkarte (Quelle: Internet, Google Maps)

3.6 INFRASTRUKTUR

Öffentliche Einrichtungen

- Rathaus
- Freiwillige Feuerwehr Durlangen
- Gemeindehalle Durlangen mit großer und kleiner Halle, sowie Vereinsraum
- Sportstätten mit zwei Rasenspielfeldern, Weitsprunggrube, 100-m-Bahn, Bolzplatz und Skateanlage

Kinderbetreuung

- Kindertagesstätte Pustebume Gemeinde Durlangen
 - o Ganztagesbetreuung und Schulkindbetreuung
 - Kath. Kindergarten Sankt Antonius in Durlangen
 - Kleinkindbetreuung in Zimmerbach für Kinder unter 3 Jahren, ca. 15 Stunden/Woche
 - Ferienprogramm
- Ziel für die kommenden Jahre: Krankenbetreuung für Kinder (könnte eventuell in frei werdenden Schulräumen untergebracht werden)

Schule

- Grundschule: Christoph-von-Schmid-Schule in Durlangen
 - o mit Mensa und Lehrschwimmbad

Soziale Einrichtungen

- Sozialstation Schwäbischer Wald, Mutlangen
- Generationenübergreifende Begegnungsstätte (ab Mai 2010)
 - o Zusammenführung von Kindergartenkindern, Schülern und Senioren
 - o vorgesehene Aktionen: u.a. Lesepatenschaften, Spielenachmittage, Hausaufgabenbetreuung

Grundversorgung

- SB-Markt (nah und gut)
- Backwarenverkauf
- Getränkemarkt
- Metzgerei

Gastronomie

- Gasthaus Krone
- Gasthaus Waldhorn
- Restaurant Mai Tai
- Vereinsgaststätte Schützenhaus
- Gasthaus Rose
- Gasthaus Zum Hasen
- Vereinsgaststätte Kleintierschenke

Übernachtungsmöglichkeiten

- Gästehaus Waibel
- Ferienwohnung Kurz
- Ferienwohnung Lang

Gesundheitsversorgung

- Ärzte: Dres. Pfuhl-Melzer und Steinat; Im Großacker 15, Durlangen
- Zahnarzt: Dr. Jaroslav Adamkovic; Hermann-Löns-Weg 1, Durlangen
- Heilpraktikerin
- Krankengymnastik
- Sozialstation Schwäbischer Wald, Mutlangen
- DRK Schwäbischer Wald - Gruppe Durlangen

Kommunikationsinfrastruktur

DSL ist zwar in allen drei Teilorten verfügbar, jedoch mit einer zu geringen Bandbreite. Insbesondere für die Gewerbetreibenden in Durlangen ist eine Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur, mit deutlich größeren Bandbreiten, als die bisher erreichten, dringend erforderlich.

Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde der Antrag im Sonderprogramm "Breitband-Initiative Ländlicher Raum" für alle drei Ortsteile zur Verbesserung der Situation gestellt. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden.

3.7 FREIZEIT UND ERHOLUNG

Vereine

In Durlangen gibt es ein aktives Vereinsleben. Neben kulturellen Vereinen, wie Gesang- u. Musikvereinen, gibt es vor allem zahlreiche Sportvereine, u.a. für Fußball, Motorsport, Tennis, Volleyball, mit eigenem Tennis- und Volleyballplatz. Außerdem zu erwähnen sind Kleintierzuchtverein Durlangen e.V., LandFrauenverein Durlangen.

Wanderwege

- grüner pfad "... Rund ums Leintal und Frickenhofer Höhe"
 - o sechs Rundkurse, mit Streckenlängen zwischen 16 und 26 km
- Rundweg Stausee Rehenmühle (Stausee kein Badesee, aufgrund schlechter Wasserqualität)



Stausee Rehenmühle (Quelle: Internet, Wikipedia)

Veranstaltungen

Das ganze Jahr über finden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen statt, wie z.B. Theaterabend, Frühjahrskonzert, Sonnenwendfeuer, Dorffest, Inselfest.

Aussicht

Zukünftig soll der Bereich Erholung/Tourismus ausgebaut werden. In der Nachbargemeinde Ruppertshofen steht eine Organisation als starker Tourismuspartner zur Verfügung.

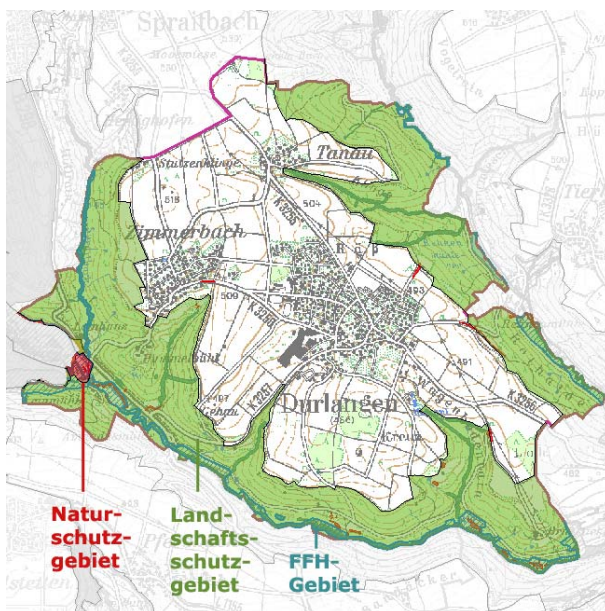
3.8 ÖKOLOGIE

Schutzgebiete

Süd-westlich von Zimmerbach befindet sich ein Naturschutzgebiet, welches sich entlang des Flusses Lein nach Westen erstreckt.

Die drei Orte sind umgeben von Landschaftsschutzgebieten. Diese dehnen sich von den Flussläufen zur Bebauung hin aus.

Die Flussläufe der Lein und der Rot sind zudem als FFH-Gebiete ausgewiesen.



Schutzgebiete (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz)

Naturpark

Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald grenzt an die westliche Gemeindegrenze an.

3.9 ENERGIE

In Durlangen gibt es vereinzelt kleinere Maßnahmen zur regenerativen Energiegewinnung, hauptsächlich in den Bereichen Solarthermie und -strom.

Geplantes Projekt (Fördermittel über ELR beantragt):

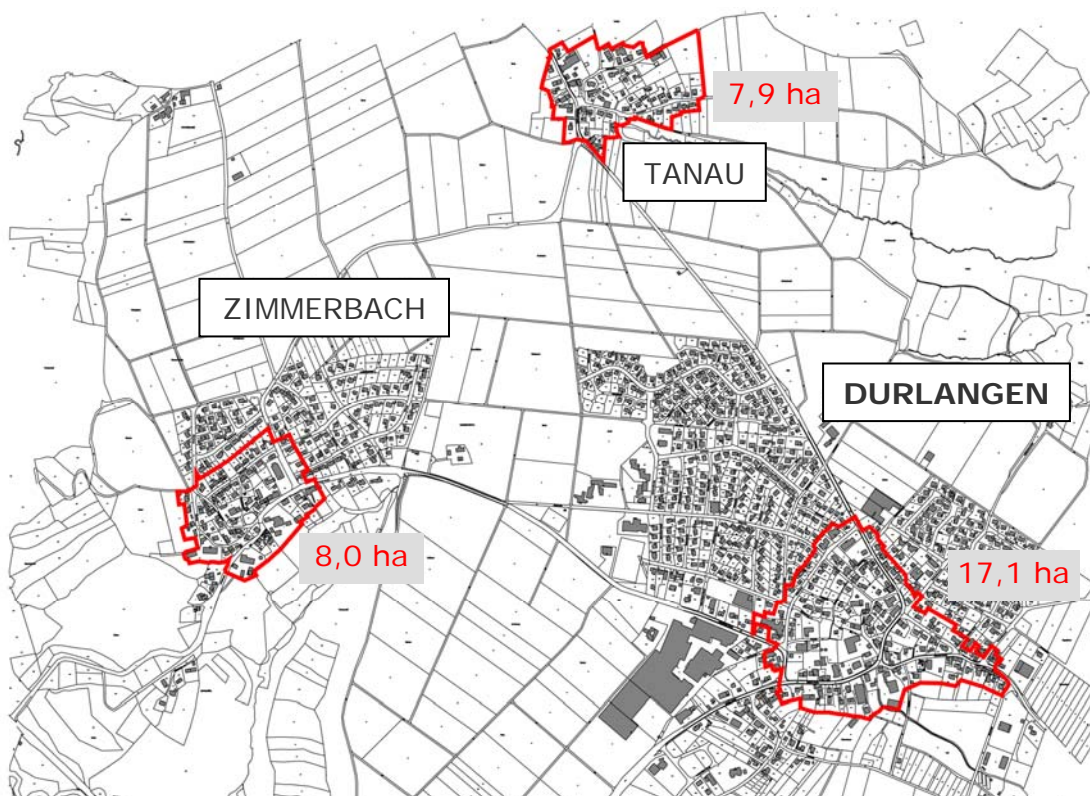
Wärmeverbund, mit Erdgas als Energieträger und einer zusätzlichen Holzpelletsheizung, für folgende Gebäude: Kindertagesstätte, Grundschule, Gemeindehalle, Feuerwehr, Rathaus.

4 BESTANDSANALYSE

Anfang Februar wurde in Durlangen, Zimmerbach und Tanau eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Auch wenn die Planung sich später hauptsächlich auf die Ortsmitte von Durlangen konzentriert, war es dennoch nötig alle drei Ortsteile, insbesondere auf die innerörtlichen Potenziale hin, zu untersuchen. Das Ziel Innen- vor Außenentwicklung soll schließlich (mittelfristig) auch in Zimmerbach und Tanau verfolgt werden.

Für die Aufnahme der Gebäudenutzungen und -zustände wurden die Untersuchungsgebiete in Durlangen und Zimmerbach auf die alten Ortskerne beschränkt (siehe Plan). Für die Erhebung der innerörtlichen Potenziale wurden die Ortsteile im Gesamten betrachtet.



Untersuchungsgebiete

4.1 GEBÄUDENUTZUNG

Siehe folgende Seiten.

PLAN 1.1
GEBÄUDENUTZUNG
DURLANGEN

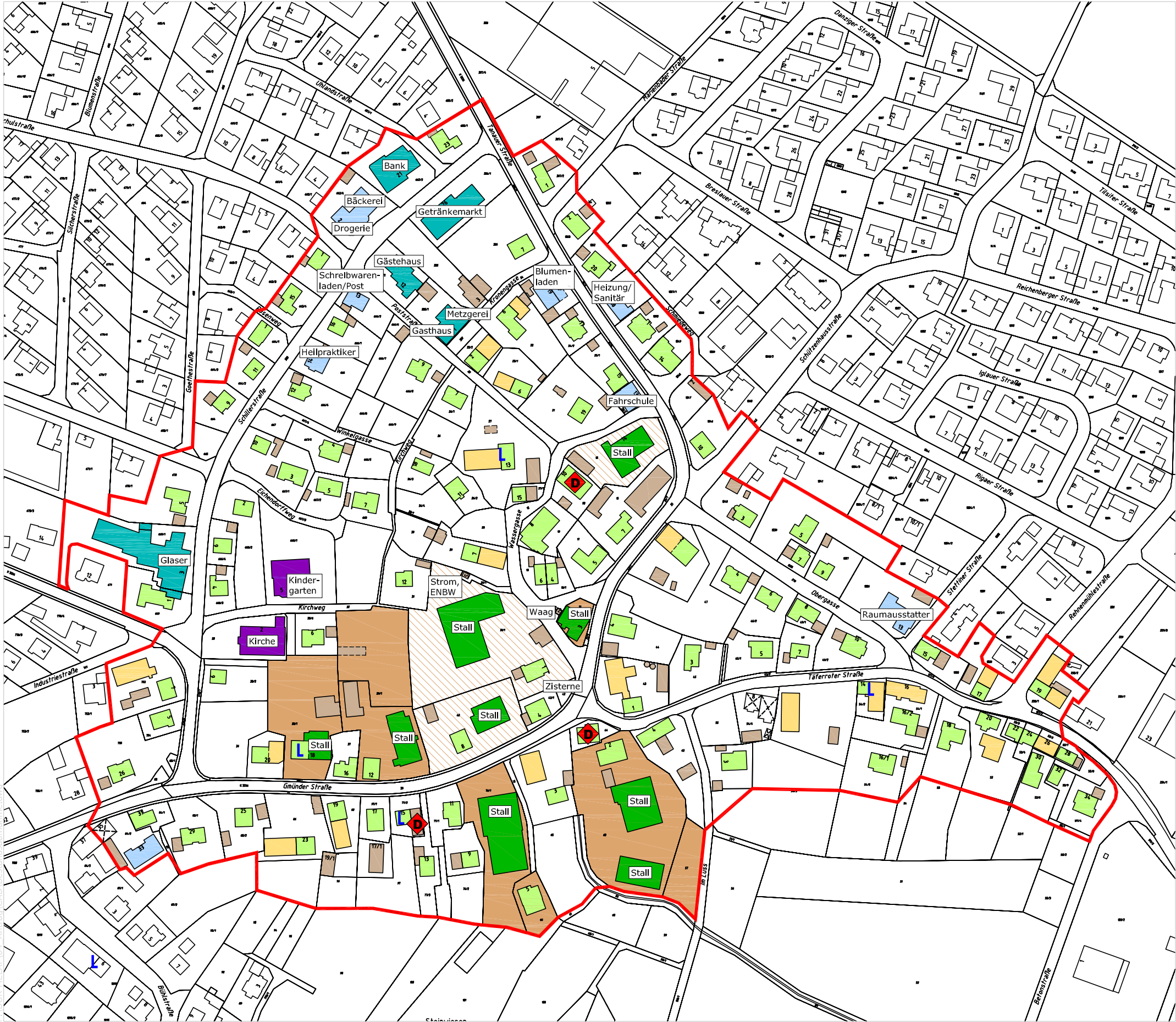
M 1:2.500

Legende

- öffentliche Gebäude
- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftshaus
- gewerblich genutzte Gebäude
- landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Scheunen
- Garagen / Schuppen
- Nachtrag Gebäude PES
- Denkmal, Gebäude(-teile)
- Leerstehende Gebäude
- Landwirtschaftlicher Erwerb
Vollerwerb / Nebenerwerb
- Untersuchungsgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de



P:\DURL\MELAP\04_Arbeits\CAD\Bestandsaufnahme.dwg

PLAN 1.2
GEBÄUDENUTZUNG
ZIMMERBACH

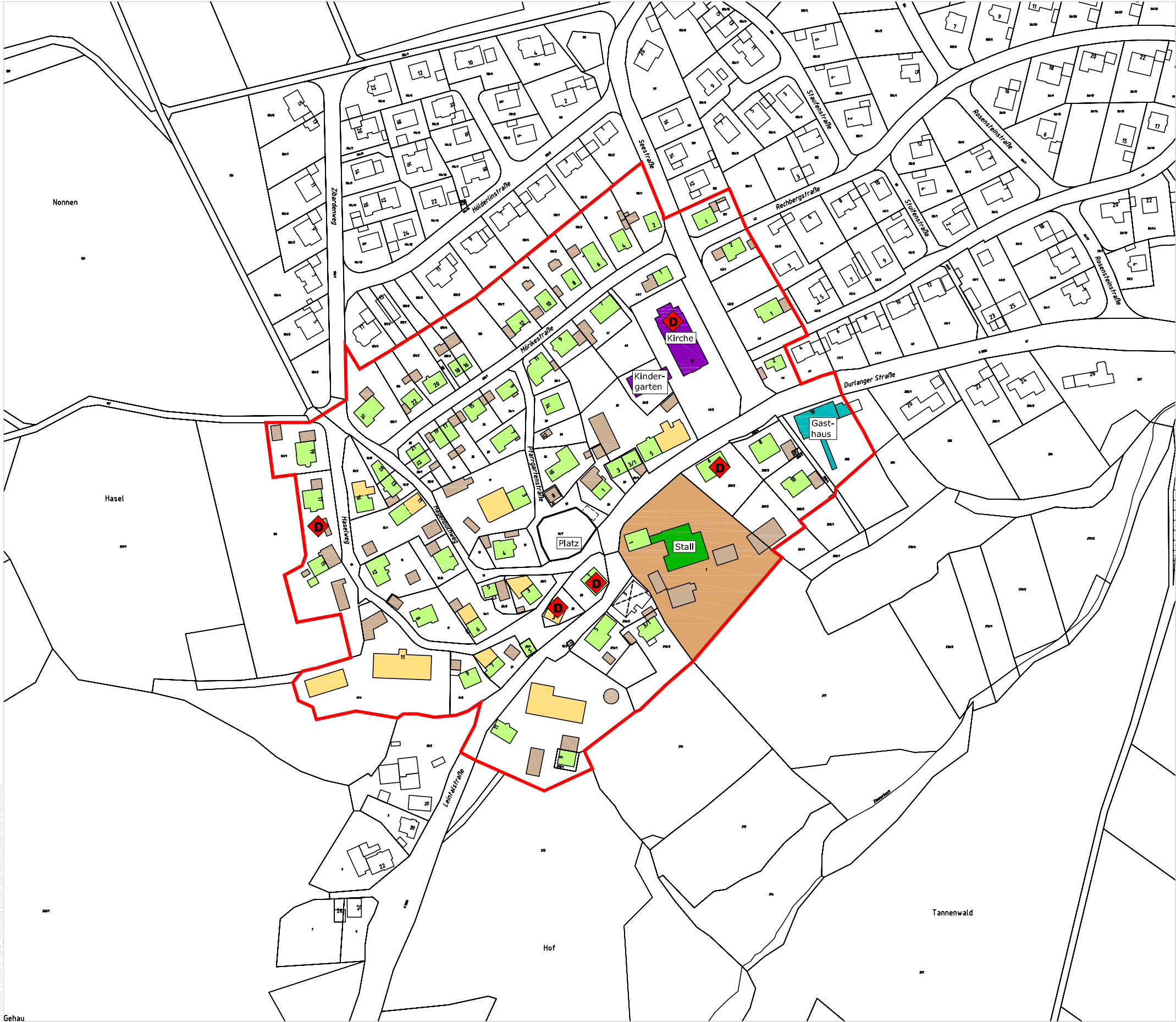
M 1:2.500

Legende

- öffentliche Gebäude
- Wohngebäude
- gewerblich genutzte Gebäude
- landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Scheunen
- Garagen / Schuppen
- Nachtrag Gebäude PES
- Denkmal, Gebäude(-teile)
- Leerstehende Gebäude
- Landwirtschaftlicher Erwerb
Vollerwerb / Nebenerwerb
- Untersuchungsgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de

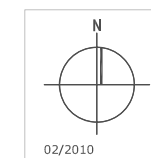


PLAN 1.3 GEBÄUDENUTZUNG TANAU

M 1:2.500

Legende

-  öffentliche Gebäude
-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftshaus
-  landwirtschaftlich genutzte Gebäude
-  Scheunen
-  Garagen / Schuppen
-  Nachtrag Gebäude PES
-  Denkmal, Gebäude(-teile)
-  Leerstehende Gebäude
-  Landwirtschaftlicher Erwerb
Vollerwerb / Nebenerwerb
-  Untersuchungsgebiet



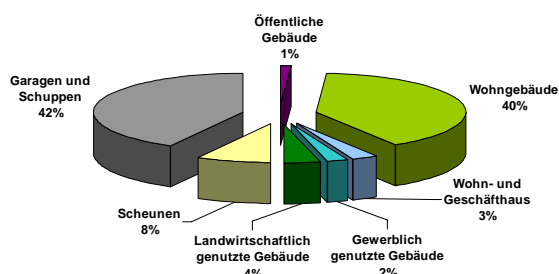
PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de



Auswertung Gebäudenutzung

	Durlangen OM		Zimmerbach OM		Tanau	
öffentliche Gebäude	2	1 %	2	1 %	1	1 %
Wohngebäude	100	40 %	60	38 %	48	42 %
Wohn- und Geschäftshaus	8	3 %	-	0 %	1	1 %
gewerblich genutzte Gebäude	5	2 %	1	1 %	-	0 %
landwirtschaftlich genutzte Gebäude	9	4 %	1	1 %	1	1 %
Scheunen	20	8 %	11	7 %	14	12 %
Nebengebäude	105	42 %	84	52 %	49	43 %
GESAMT	249	100 %	159	100 %	114	100 %

Durlangen Ortsmitte



Gebäudenutzung Durlangen

Auffallend ist, dass sich im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets gewerblich genutzte Gebäude konzentrieren.

In südlichen Bereich dagegen sind viele landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu finden.

Denkmalgeschützte Gebäude

Gmünder Straße 1	Altes Rathaus mit Feuerwache, Walmdachhaus, Zwerchhaus mit kleinem Krüppelwalm und Wetterfahne, um 1910.
Gmünder Straße 15	Kleines traufständiges Quereinhaus, Fachwerkhaus mit reicher Brettverschalung und Außentreppe zum Wohnteil, wohl 19. Jahrhundert.
Wassergasse 10	Altes Schulhaus, größtenteils brettverkleidet, über dem Türsturz bez. 1835.

Leerstehende Gebäude

Es gibt fünf leerstehende Wohngebäude im Ortskern, davon zwei in einem baufälligen Zustand.

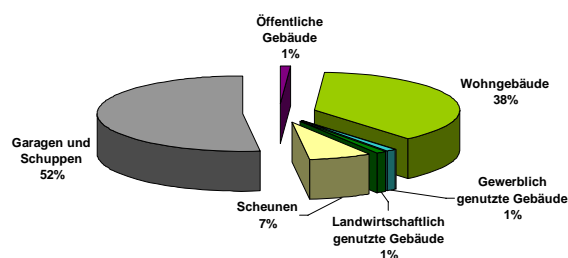
Untergenutzte Gebäude

In der Ortsmitte befinden sich einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen, die inzwischen als Abstellraum, Garage oder ähnliches genutzt werden.

Zimmerbach Ortsmitte

Zu Zimmerbach lässt sich sagen, dass dieser Ortsteil, auch über das Untersuchungsgebiet hinaus, hauptsächlich der Wohnnutzung dient.

Außer dem Gasthaus sind im Untersuchungsgebiet keine weiteren gewerblich genutzten Gebäude zu finden.



Gebäudenutzung Zimmerbach

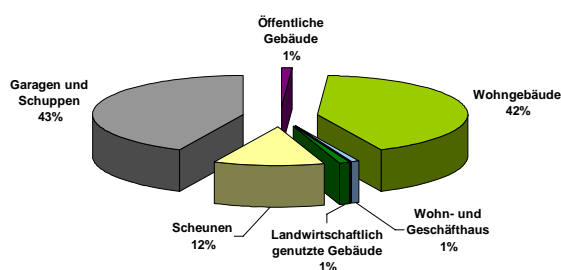
Eine Besonderheit in Zimmerbach sind die weitgehend gut erhaltenen Denkmale.

Denkmalgeschützte Gebäude

Durlanger Straße 6	Altes Schulhaus, traufständiger Putzbau, 1835.
Hagenbuchweg 1/ Haselweg 3	Kath. Pfarrhaus, giebelständiger Putzbau, barockisierende Türrahmung, Treppe, einfache Stuckdecken, um 1827/30; Pfarrscheune, ehemalige Zehntscheune, kleiner traufständiger Fachwerkbau, um 1700 (Sachgesamtheit)
Haselweg 15	Seilerei, kleines eingeschossiges Fachwerkhaus, traufständig, wohl 19. Jahrhundert.

Untergenutzte Gebäude

In Zimmerbach gibt es keine leerstehende Wohngebäude, lediglich einige große Scheunen (ca. fünf), die nach Aufgabe der Landwirtschaft nicht mehr voll ausgelastet sind.



Gebäudenutzung Tanau

Tanau

Wie auch in Durlangen und Zimmerbach dienen die Gebäude in Tanau hauptsächlich der Wohnnutzung.

In Tanau gibt es verhältnismäßig viele Scheunen, was auf eine starke landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit schließen lässt.

Denkmalgeschützte Gebäude

Kirche	Ehemalige Wallfahrtskirche St. Anna (§ 28), gotische Chorturmkirche mit flach gedecktem Schiff; mit Ausstattung, Kirchhofmauer und Kriegerdenkmal 1914/18 (Sachgesamtheit).
Brunnengasse 19 (bei dem Gebäude)	Kleines Backhaus, massiv mit Rautenmusterziegeln, 19./frühes 20. Jahrhundert.

Leerstehende Gebäude

In Tanau stehen zwei Wohngebäude leer, eines davon ist in einem baufälligen Zustand und wird schon seit vielen Jahren nicht mehr bewohnt.

Untergenutzte Gebäude

Etwa neun Scheunen sind vermutlich untergenutzt. Die ermittelten Gebäude werden in der Zwischenzeit nicht mehr landwirtschaftliche genutzt.

4.2 GEBÄUDEZUSTAND

Die Bewertung sieht fünf Kategorien vor:

Stufe 1: sehr gute Bausubstanz

Neue Gebäude, Gebäude mit Isolierglasfenstern, intakter Wärmedämmung und einem sehr guten äußerlichen Erscheinungsbild.

Stufe 2: gute Bausubstanz

Gebäude mit Isolierglasfenstern, intakter Wärmedämmung und niveaувollem Erscheinungsbild, Witterungsspuren.

Stufe 3: befriedigende Bausubstanz

Gebäude mit kleinen Mängeln am Dach oder an der Fassade. Wärmedämmung (soweit einschätzbar) fehlt oder ist nicht ausreichend. Teils mit Isolierglasfenstern.

Stufe 4: mangelhafte Bausubstanz

Gebäude mit Dächern in schlechtem Zustand und fehlende äußere Wärmeisolierung, keine Isolierglasfenster.






Stufe 5: auffällige, abriss- oder instandsetzungswürdige Bausubstanz





Gebäude ohne Isolierglasfenster, Wärmedämmung, Setzungsrisse, Mängel im Dachbereich, nicht verputzte Fassaden (schwere Mängel im äußeren Erscheinungsbild).

PLAN 2.1
GEBÄUDEZUSTAND
DURLANGEN

M 1:2.500

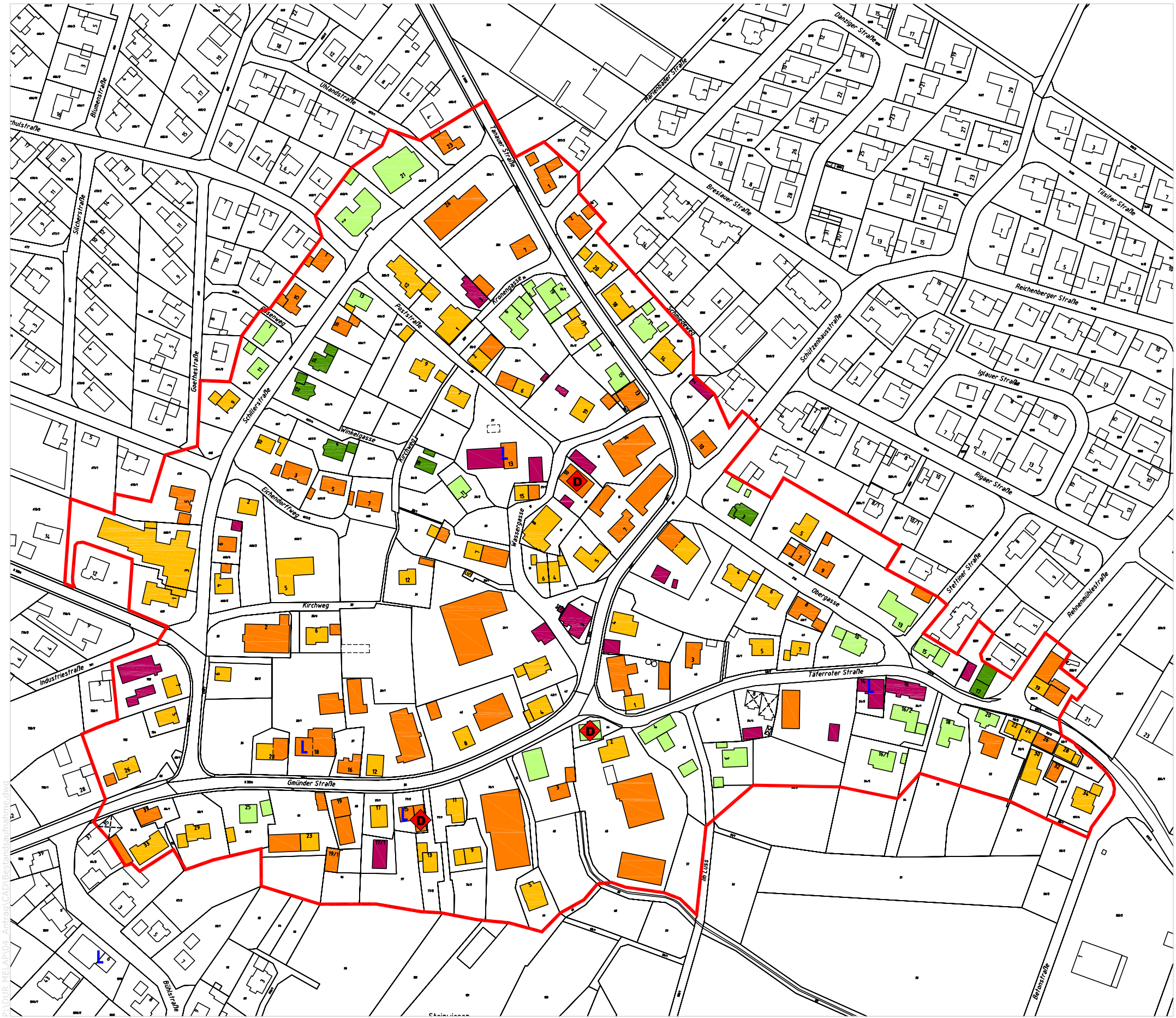
Legende

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
|  | Bausubstanz | sehr gut |
|  | Bausubstanz | gut |
|  | Bausubstanz | befriedigend |
|  | Bausubstanz | mangelhaft |
|  | Bausubstanz | baufällig / abrissswürdig |

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Nachtrag Gebäude PES |
|  | Denkmal, Gebäude(-teile) |
|  | Leerstehende Gebäude |
|  | Untersuchungsgebiet |








PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de



PLAN 2.2 GEBÄUDEZUSTAND ZIMMERBACH

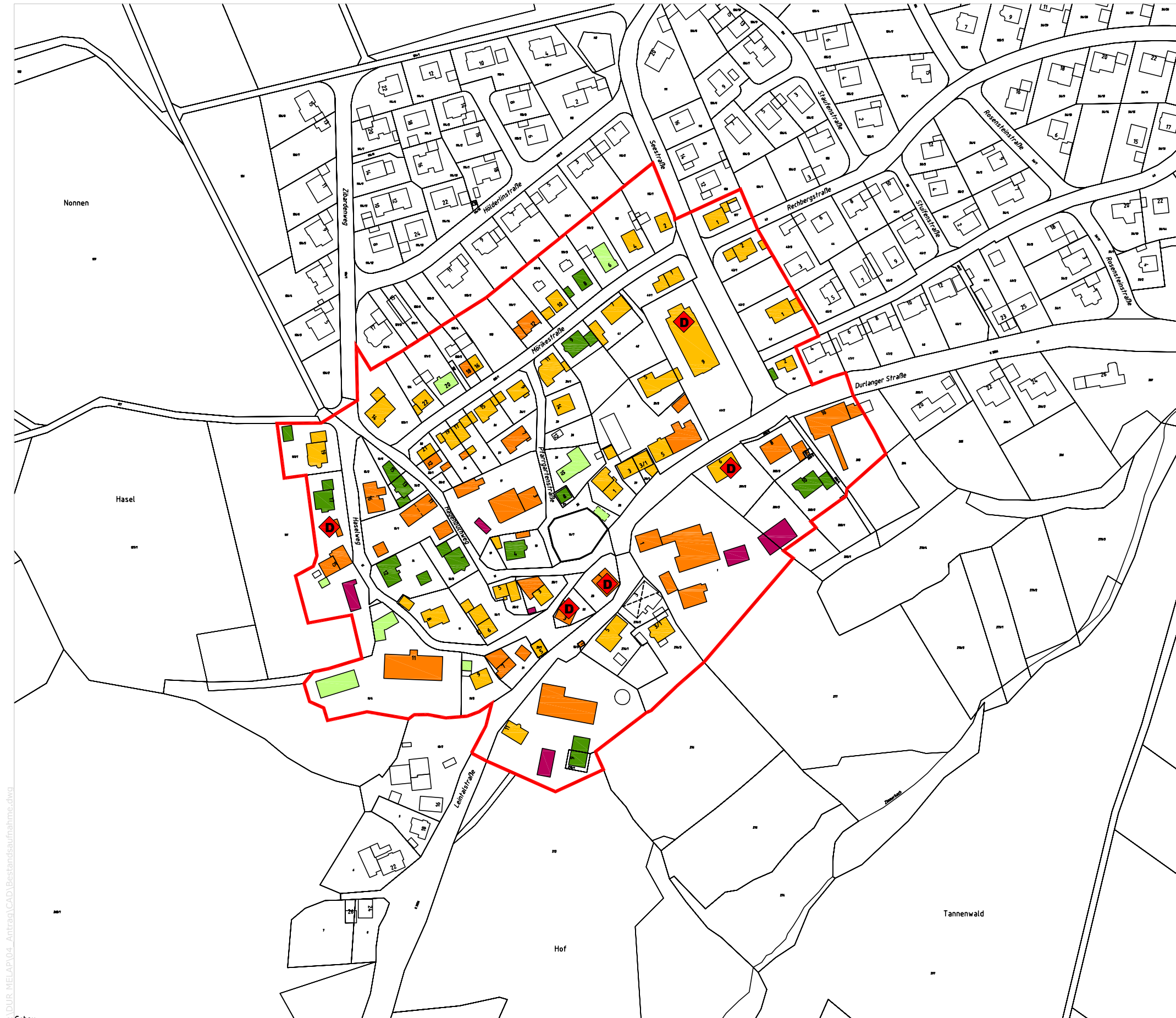
M 1:2.500

Legende

	Bausubstanz	sehr gut
	Bausubstanz	gut
	Bausubstanz	befriedigend
	Bausubstanz	mangelhaft
	Bausubstanz	baufällig / abrisswürdig
	Nachtrag Gebäude PES	
	Denkmal, Gebäude(-teile)	
	Untersuchungsgebiet	








PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de




PLAN 2.3
GEBÄUDEZUSTAND
TANAU

M 1:2.500


Legende

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
|  | Bausubstanz | sehr gut |
|  | Bausubstanz | gut |
|  | Bausubstanz | befriedigend |
|  | Bausubstanz | mangelhaft |
|  | Bausubstanz | baufällig / abrissswürdig |

 Nachtrag Gebäude PES

 Denkmal, Gebäude(-teile)

 Leerstehende Gebäude

 Untersuchungsgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E - Mail: Info@planungsbuero-pes.de



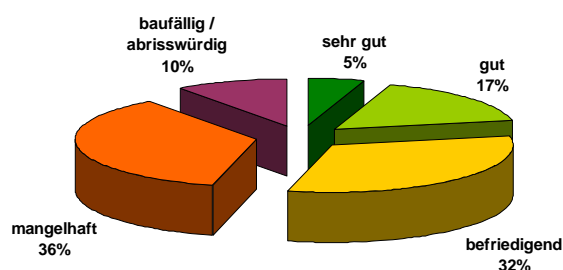
Auswertung Gebäudezustand

	Durlangen OM		Zimmerbach OM		Tanau	
sehr gut	12	5 %	22	15 %	8	8 %
gut	42	17 %	9	6 %	11	10 %
befriedigend	79	32 %	70	47 %	42	40 %
mangelhaft	87	36 %	41	28 %	35	34 %
baufällig / abrissswürdig	24	10 %	6	4 %	8	8 %
GESAMT	244	100 %	148	100 %	104	100 %

Durlangen Ortsmitte

Im Bereich der Wassergasse und südwestlich davon, konzentrieren sich viele Gebäude, die in einem schlechten Zustand sind.

In der Ortsmitte von Durlangen besteht bei ca. 70 % der Gebäude ein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf, insbesondere was die energetische Modernisierung betrifft. Für umfassende Modernisierungsmaßnahmen können über MELAP+ Fördergelder zur Verfügung gestellt werden.



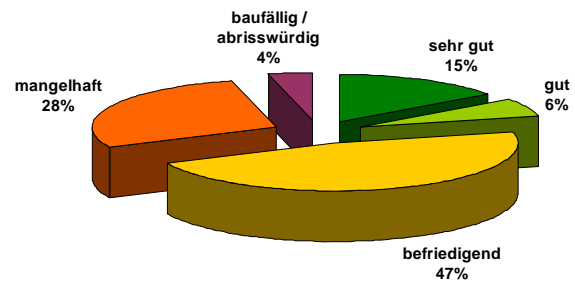
Gebäudezustand Durlangen

Langfristig ist eine Vielzahl der Gebäude der Stufe 5 abubrechen, wenn sich die Renovierung oder Umnutzung finanziell nicht mehr lohnt.

Zimmerbach Ortsmitte

In Zimmerbach fällt auf, dass besonders die großen, älteren Scheunen in einem schlechten äußeren Zustand sind. Aufgrund der geringen Folgenutzung dieser Gebäude lohnt sich eine Investition für die Besitzer nicht.

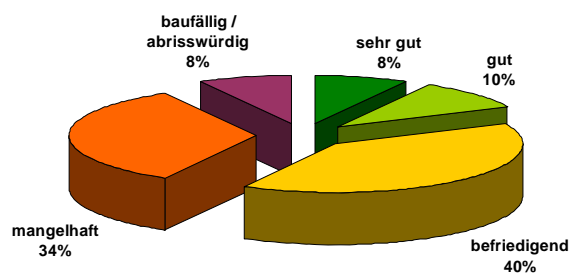
In Zimmerbach gibt es, im Vergleich zu Durlangen, weniger baufällige und mangelhafte Gebäude. Dennoch sollten auch hier mittelfristig Maßnahmen ergriffen werden.



Gebäudezustand Zimmerbach

Tanau

Entlang der Spraitbacher Straße und rund um die St. Anna Kirche sind in Tanau etliche Gebäude zu finden, die in einem mangelhaften Zustand sind.



Gebäudezustand Tanau

Die neueren Gebäude am östlichen Ortsrand erhalten eine bessere Bewertung. Ca. 75 % des Gebäudebestands sollte kurz- bis mittelfristig modernisiert werden, sodass auch hier ein zeitgemäßes Wohnen möglich ist.

4.3 ORTSBILD

Durlangen

Entlang der Ortsdurchfahrt, sowie in der Wassergasse sind große Gebäudekubaturen vorhanden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Wohnstallhäuser, aber auch reine Stallgebäude sind darunter zu finden.

Durch die Neugestaltung der Poststraße und der Wassergasse wurde versucht die Ortsmitte aufzuwerten, was aufgrund zu vieler Problemsituationen (vernachlässigte Nebengebäude, Brachflächen, etc.) nur bedingt gelang.

Entlang des südöstlichen Ortsrands wird die Bebauung von Streuobstwiesen eingerahmt.

Zimmerbach

In Zimmerbach bilden die Kirche und der Dorfplatz, an der Ortsdurchfahrt gelegen, die zentralen Punkte.

Im Altort hat sich eine vielseitige und heute noch gut erhaltene Bebauungsstruktur entwickelt.

Südlich des Teilortes sind Tannenwälder sowie der Verlauf des Zimmerbachs zu finden.

Tanau

Auch in Tanau bildet die historische Kirche den Mittelpunkt des kleinen Dorfes.

Die Hauptentwicklung fand zunächst entlang der Spraitbacher Straße statt, aber auch östlich der Kirche waren, bereits im Jahr 1840, vereinzelt Gebäude vorhanden.

Südöstlich von Tanau beginnt ein größeres Waldgebiet, mit einem Bachlauf.

PLAN 3.1 ORTSBILD DURLANGEN

M 1:2.500

Legende

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | öffentliche Einrichtungen |
|  | Gebäude |
|  | gewerbliche Einrichtungen |
|  | Nachtrag Gebäude PES |
|  | Haupterschließungsstraßen |
|  | Nebenerschließung / Wohnstraßen |
|  | Fuß- und Gehwege |
|  | gestaltete Straßenräume |
|  | Baumbestand / Grünstrukturen |
|  | Bushaltestelle |
|  | Untersuchungsgebiet |







PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

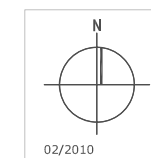
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E - Mail: Info@planungsbuero-pes.de

PLAN 3.2 ORTSBILD ZIMMERBACH

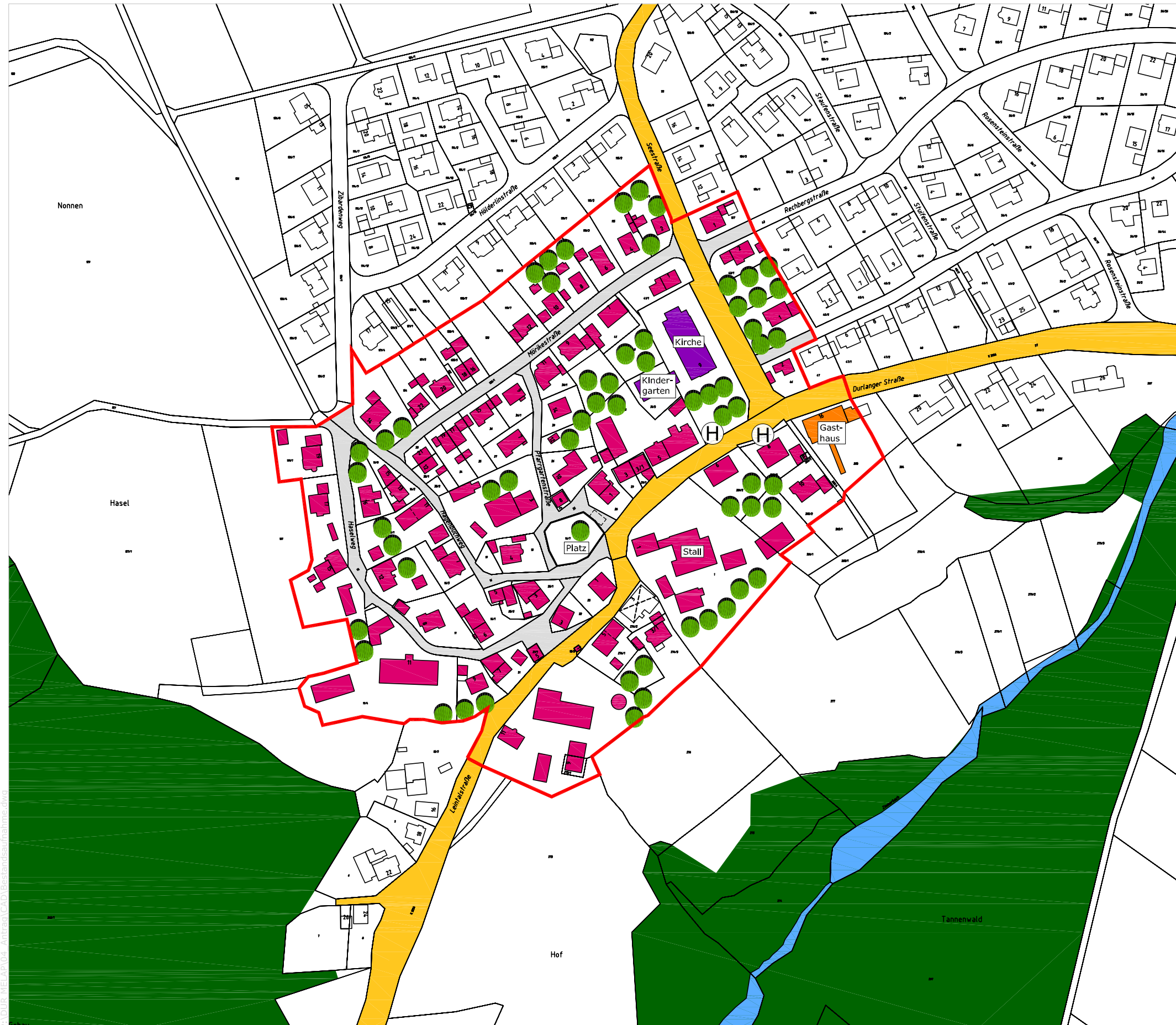
M 1:2.500

Legende

-  öffentliche Einrichtungen
-  Gebäude
-  gewerbliche Einrichtungen
-  Nachtrag Gebäude PES
-  Haupteerschließungsstraßen
-  Nebenerschließung / Wohnstraßen
-  Baumbestand / Grünstrukturen
-  Wald
-  Gewässer
-  Bushaltestelle
-  Untersuchungsgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de

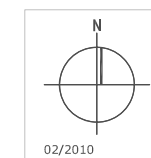


PLAN 3.3 ORTSBILD TANAU

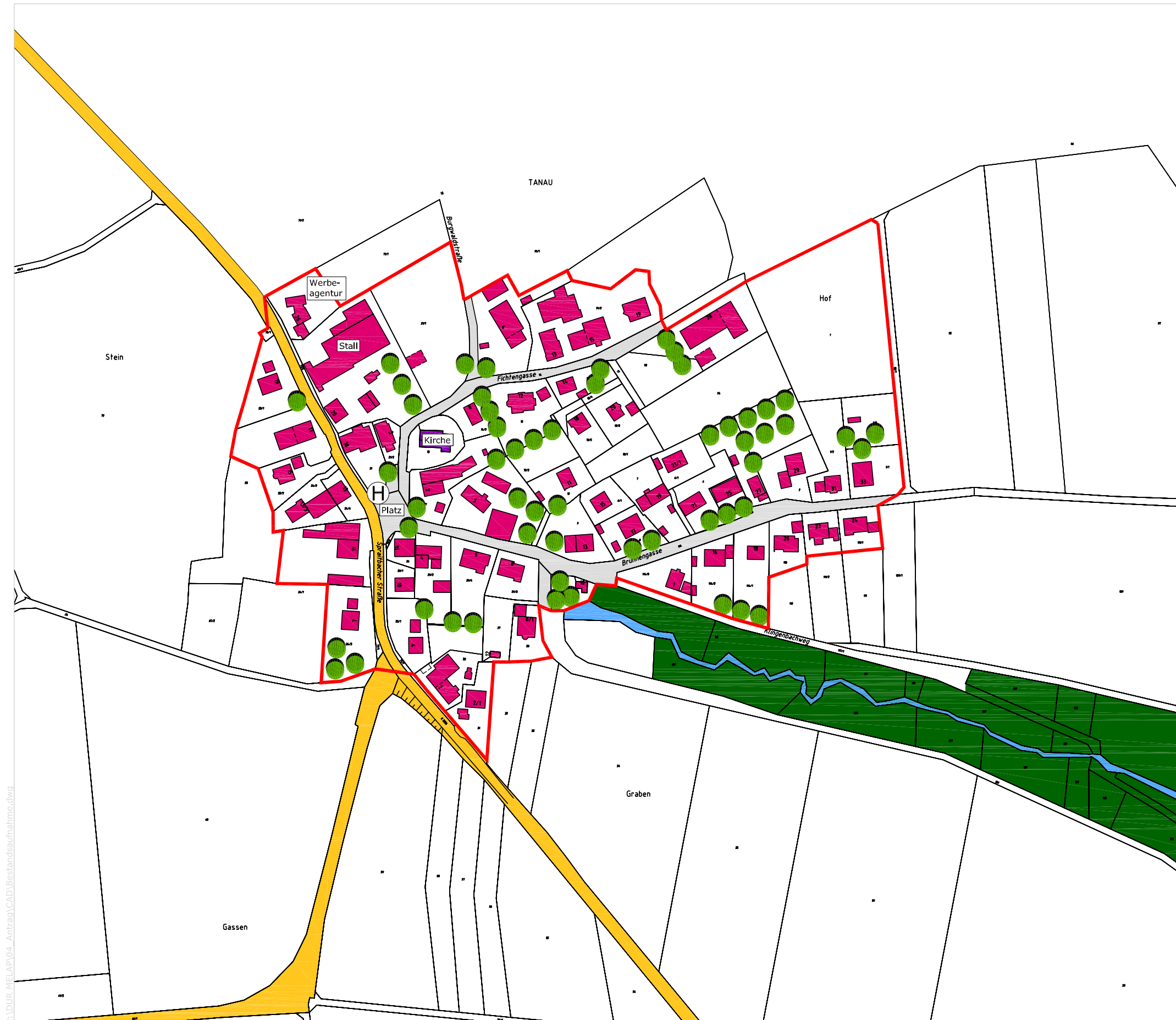
M 1:2.500

Legende

- öffentliche Einrichtungen
- Gebäude
- Nachtrag Gebäude PES
- Haupterschließungsstraßen
- Nebenerschließung / Wohnstraßen
- Baumbestand / Grünstrukturen
- Wald
- Gewässer
- Bushaltestelle
- Untersuchungsgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de



4.4 INNERÖRTLICHE POTENZIALE

Aktivierung von leerstehenden Wohngebäuden, eventuell Umbau/Modernisierung nötig.

→ Priorität 1

Umnutzung un- oder untergenutzter Gebäude zu Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten (z.B. Scheunen).

→ Priorität 1

Bauplätze sind unbebaute Baugrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen.

→ Priorität 1

Nachverdichtungsflächen sind Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen (§ 34) und vor Bebauung meist erst noch geordnet werden müssen.

→ Priorität 1-2


Arrondierungsflächen sind Flächen, die der Abrundung der Siedlungskante am Ortsrand dienen.

→ Priorität 3

PLAN 4.1.1 POTENZIALE DURLANGEN

M 1:5.000

Legende

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | vorhandene Gebäude |
|  | Nachtrag Gebäude PES |
|  | Abbruch |
|  | Bebauungspläne |
|  | Leerstehende Gebäude |
|  | Umnutzung zu Wohnen / Gewerbe |
|  | Baulätze
für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe |
|  | Baulätze für Gewerbe |
|  | Baulücken und Nachverdichtungsflächen
für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe |
|  | Baulücken und Nachverdichtungsflächen
für Gewerbe |
|  | Arrondierungsfläche |
|  | Landschaftsschutzgebiet |







PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E - Mail: Info@planungsbuero-pes.de

PLAN 4.1.2 POTENZIALE DURLANGEN ORTSMITTE

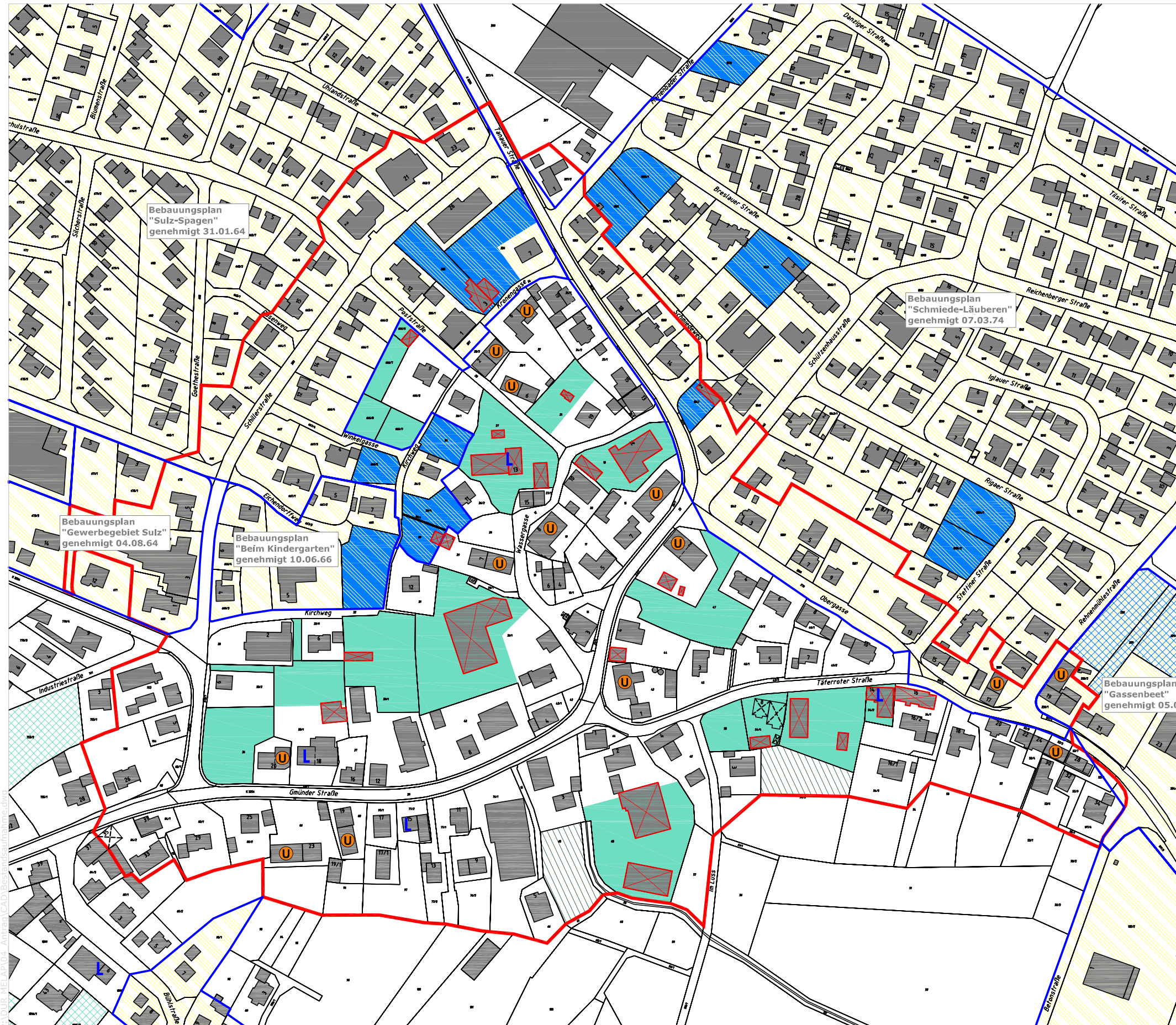
M 1:2.500

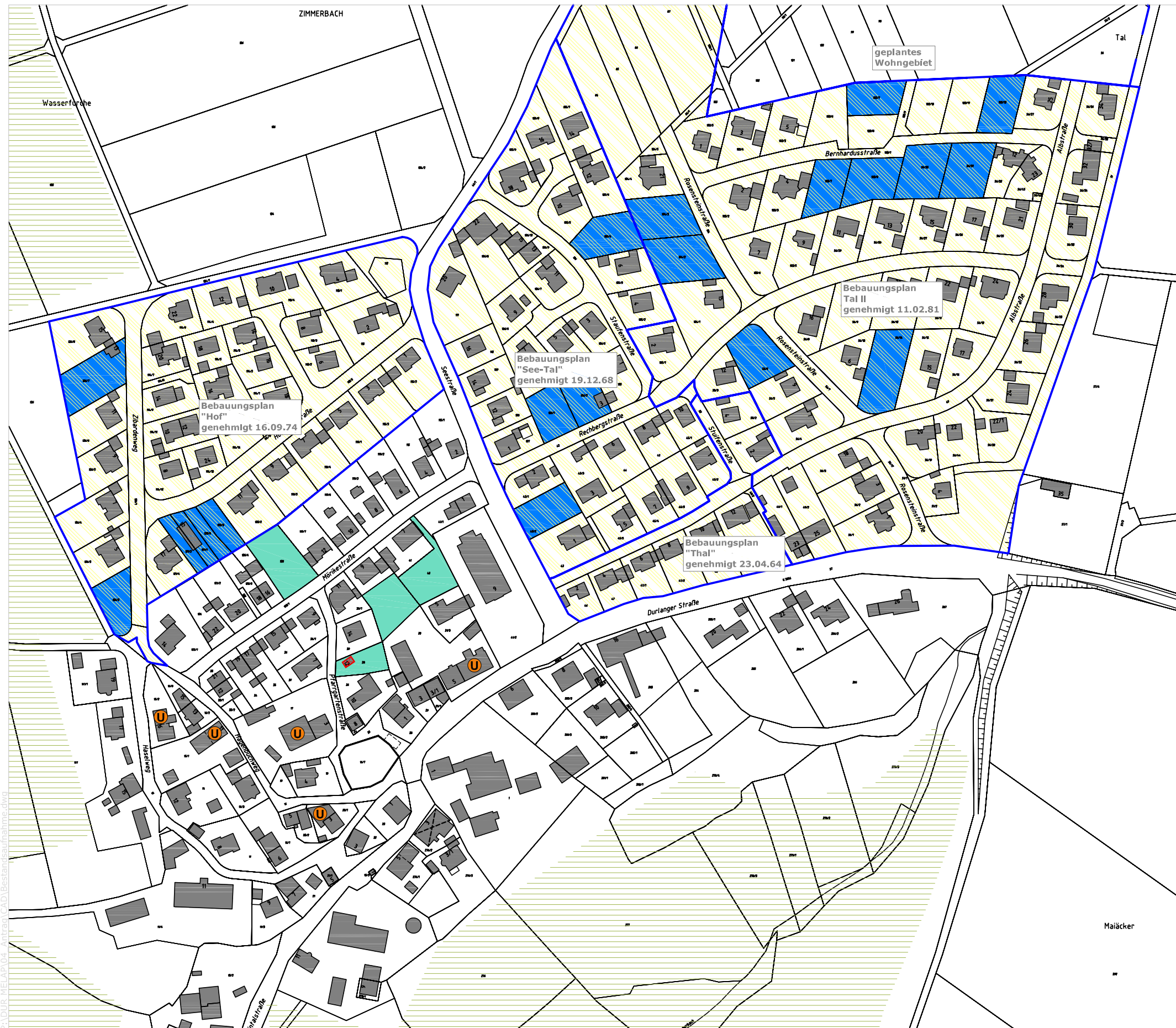
Legende

-  vorhandene Gebäude
-  Nachtrag Gebäude PES
-  Abbruch
-  Bebauungspläne
-  Leerstehende Gebäude
-  Umnutzung zu Wohnen / Gewerbe
-  Bauplätze für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe
-  Bauplätze für Gewerbe
-  Baulücken und Nachverdichtungsflächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe
-  Baulücken und Nachverdichtungsflächen für Gewerbe
-  Arrondierungsfläche
-  Landschaftsschutzgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de












PLAN 4.2 POTENZIALE ZIMMERBACH

M 1:2.500

Legende

-  vorhandene Gebäude
-  Nachtrag Gebäude PES
-  Abbruch
-  Bebauungspläne
-  Umnutzung zu Wohnen / Gewerbe
-  Bauplätze
-  Baulücken und Nachverdichtungsflächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe
-  Landschaftsschutzgebiet













PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E - Mail: info@planungsbuero-pes.de

PLAN 4.3
POTENZIALE
TANAU

M 1:2.500

Legende

-  vorhandene Gebäude
-  Nachtrag Gebäude PES
-  Abbruch
-  Bebauungspläne
-  Leerstehende Gebäude
-  Umnutzung zu Wohnen / Gewerbe
-  Bauplätze
-  Baulücken und Nachverdichtungsflächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe
-  Arrondierungsfläche
-  Landschaftsschutzgebiet



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Rosenbergstraße 53
70176 Stuttgart
Tel.: 0711 - 6368011
Fax.: 0711 - 6368014
E - Mail: Info@planungsbuero-pes.de



Auswertung Durlangen

WOHNEN	Durlangen		davon in der Ortsmitte	
Leerstandsaktivierung	2 WE		2 WE	
Umnutzung zu Wohnen	12 WE		12 WE	
Bauplätze	2,6 ha	52 WE	0,7 ha	14 WE
Nachverdichtung	2,4 ha	48 WE	2,4 ha	48 WE
Arrondierung	0,3 ha	6 WE	0,3 ha	6 WE
GESAMT	5,3 ha	120 WE	3,4 ha	82 WE

In Durlangen sind insbesondere nördlich der Ortsmitte vereinzelt Bauplätze in den Wohngebieten zu finden.

Die Nachverdichtungsflächen konzentrieren sich in der Ortsmitte, hier gibt es ein mögliches Potenzial von 2,1 ha Fläche.

Insgesamt liegt das Nachverdichtungspotenzial in Durlangen bei 5,3 ha Fläche, inklusive der Leerstandsaktivierungen und Umnutzungen ergibt dies ca. 120 mögliche Wohneinheiten.

Für **gewerbliche Maßnahmen** stehen innerhalb von Bebauungsplänen ca. 0,7 ha und als Nachverdichtungsflächen ca. 2,0 ha zur Verfügung.

Auswertung Zimmerbach und Tanau

WOHNEN	Zimmerbach		Tanau	
Leerstandsaktivierung	-		1 WE	
Umnutzung zu Wohnen	5 WE		9 WE	
Bauplätze	1,4 ha	28 WE	1,5 ha	30 WE
Nachverdichtung	0,3 ha	6 WE	0,2 ha	4 WE
Arrondierung	-	-	0,4 ha	8 WE
GESAMT	1,7 ha	39 WE	2,1 ha	52 WE

In Zimmerbach gibt es nur eine geringe Anzahl an möglichen Nachverdichtungsflächen.

Freie Bauplätze stehen dagegen noch einige zur Verfügung.

Die innerörtlichen Potenziale belaufen sich in Zimmerbach auf 1,7 ha Fläche, bezieht man die Umnutzungen untergenutzter Scheunen mit ein kommt man auf 39 mögliche Wohneinheiten.

In Tanau gibt es insbesondere am östlichen Ortsrand ein großes Angebot an Bauflächen, ca. 1,5 ha.

Alle Flächenpotenziale addiert ergibt eine Gesamtfläche von 2,1 ha. Hinzu kommen mögliche 10 WE durch Leerstandsaktivierung und Umnutzungen, so dass man 52 mögliche Wohneinheiten zur Nachverdichtung erhält.

Potenziale Gesamt

WOHNEN	Ermittelte Potenziale (100 %)		Aktivierungsrate von 60 %	
Aktivierung von Leerstand	3 WE		2 WE	
Umnutzung zu Wohnen	26 WE		15 WE	
Innerörtliche Bauflächen	9,1 ha	182 WE	5, 5 ha	109 WE
GESAMT	9,1 ha	211 WE	5,5 ha	126 WE

Aus Erfahrung ist es unwahrscheinlich 100 % der ermittelten Potenziale aktivieren zu können. Wir legen daher einen Wert von 60 % zu Grunde.

→ Somit ergibt sich ein **Aktivierungspotenzial von 5,5 ha bzw. 126 WE.**

4.5 WOHNFLÄCHENBEDARF

Dem ermittelten Potenzial wurde im nächsten Schritt der Bedarf gegenübergestellt.

Bevölkerungsvorausrechnung

In Durlangen ist die Bevölkerungsentwicklung seit 2004 rückläufig, der

Grund dafür ist die starke Abwanderung. Der derzeitige Bevölkerungsstand (09/2009) liegt bei 2.900 Einwohnern.

Durch nachhaltige und zukunftsweisende Maßnahmen kann es gelingen diese Tendenz abzuschwächen, so dass man bis zum Jahr 2025 nur ein Minus von ca. 50 Einwohnern zu erwarten hat (siehe 3.2).

Bevölkerungsvorausrechnung	Jahr 2009	Jahr 2025	Wert in %
Entwicklung Durlangen	2900 EW	2850 EW	-1,7 %

→ daraus ergeben sich: **- 23 Wohneinheiten** (-50 EW / 2,2 EW/WE = -23 WE)

Belegungsdichte

Ein tatsächlicher Bedarf entwickelt sich allein aus der Abnahme der Belegungsdichte. In Durlangen hat sich der Wert seit 1961 erheblich geändert und liegt 2006 bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit. Bis zum Jahr 2025 wird der Wert weiter sinken, auf ca. 2,2 Bewohner pro Wohneinheit.

Belegungsdichte	Jahr 1987	Jahr 2006	Jahr 2025
Einwohner	2553 EW	2957 EW	2850 EW
Anzahl der Wohneinheiten	891 WE	1165 WE	1296 WE
Personen je Wohneinheit	2,9	2,5	2,2

→ daraus ergeben sich: **+ 131 Wohneinheiten** (2850 EW / 2,2 EW/WE = 1296 WE)

SUMME **= 108 Wohneinheiten** (1296 WE - 1165 WE = 131 WE)

Flächenbedarf

ca. 500 m² pro WE **= 5,40 ha** (108 WE x 500 m² = 54.000 m² = 5,40 ha)

Diesem Bedarf stehen **5,5 ha Fläche bzw. 126 Wohneinheiten** (inkl. Leerstandsaktivierungen und Umnutzungen) an **Nachverdichtungspotenzial** gegenüber. Somit können bis zum Jahr 2025 auf weitere Flächenausweisungen, für neue Wohngebiete, verzichtet werden.

4.6 BÜRGERBEFRAGUNG

Verbesserungsvorschläge

Mit Hilfe von Fragebögen wurden die Bürger befragt. Folgende Verbesserungsvorschläge wurden gemacht (aufgelistet nach Gewichtung):

- Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten
- Schaffung einer neuen Ortsmitte (Dorfplatz)
- Gestaltung des Ortsbildes (Gebäude, Straßenräume)
- Ausbau der Fußwegeverbindungen
- Ausbau der Nutzung regenerativer Energien
- Bau von seniorengerechtem Wohnraum
- Förderung des Fremdenverkehrs
- Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote für alle Generationen
- Ausbau der Kinderbetreuungsangebote
- Schaffung weiterer Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- Ausbau der Freizeitangebote für Senioren
- Naherholung ausbauen
- schnelleres Internet
- Neugestaltung des Ortseingangs von Durlangen (Gmünder Straße)
- größeres Schwimmbad

Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkungsbereitschaft besteht in folgenden Bereichen: Abbruch und Neubau (Wohnen), energetische Modernisierung (Wohnen), Umnutzung und Anbau (Wohnen/Gewerbe), sowie Verkauf von Grundstücken und Gebäuden. Außerdem besteht Interesse am Betrieb eines Tages-/Seniorencafés und auch eines Dorfladens.

Interesse

Nachfrage nach Baugrundstücken für Neubau (Wohnen und Gewerbe) und seniorengerechte Wohnungen/Kleingebäude (2-3 Zimmer).

5 PROBLEMFELDER

Die ermittelten Schwächen aus den vorangegangenen Erhebungen und Analysen, sowie aus der Bürgerbefragung werden im Folgenden, als Problemfelder zusammengefasst, dargestellt.

Demografischer Wandel

- **Überalterung** der Gesellschaft und **Abwanderung** von jungen, gut ausgebildeten Menschen in die Verdichtungsräume (u.a. Stuttgart).
- **Wegzug** von Senioren, die in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkt oder pflegebedürftig sind, **aufgrund fehlender altengerechter Wohnräume**.

Dorfstruktur

- Die gewachsene Dorfstruktur im Zentrum von Durlangen ist **stark landwirtschaftlich geprägt**, die Entwicklungschancen für neue Wohnbebauung, Ortsbildverschönerung, attraktive Aufenthaltsflächen, etc. sind somit **begrenzt**.



Hofstelle Wassergasse

- Zahlreiche aufgegebene Hofstellen werden **nicht ausreichend nachgenutzt**, die Gebäude verlieren aufgrund ausbleibender Sanierung/Modernisierung an Qualität und Attraktivität.
- Der Hauptort Durlangen ist in den vergangenen sechzig Jahren zugunsten der Wohnbebauung **schnell nach außen gewachsen**, dabei wurde der **Altort vernachlässigt**.

- Insbesondere hat sich neben der Ortsmitte **am westlichen Ortsrand ein weiterer Infrastrukturschwerpunkt** (mit Rathaus, Schule, Kindertagesstätte, Gemeindehalle, etc.) gebildet, der Altort verliert somit weiter an Bedeutung und Attraktivität.
- Dem **Ortskern fehlt ein attraktives Zentrum**, es gibt keinen zentralen Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion für Jung und Alt.



Wassergasse

Wirtschaft und Arbeit

- Die **Beschäftigungsentwicklung** ist seit 1992 (Höchststand, mit 944 Beschäftigten) **stark zurückgegangen**. In Durlangen gibt es derzeit (Stand: 12/2009) ca. 360 Arbeitsplätze.
- Ca. 70 % der Beschäftigten arbeiten im **produzierenden Gewerbe**. Eine derart **einseitige Wirtschaftsstruktur** ist besonders krisenanfällig.
- Die **Auspendlerquote** ist in Durlangen mit 90 % **sehr hoch**. Gründe dafür sind die geringe Anzahl an Arbeitsplätzen, sowie die Konzentration auf nur einen Wirtschaftsbereich.
- Ein weiterer Nachteil, der sich durch die einseitige Strukturierung der Wirtschaft in Durlangen ergibt, ist die **geringe Innovationsfähigkeit**, d.h. geringe Anzahl der FuE-Beschäftigten, geringeres Bildungs- und Qualifizierungsniveau.

Infrastruktur

- Zwar sind **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf im Hauptort Durlangen **vorhanden**, jedoch werden diese von den Bürgern unterschiedlich stark frequentiert.
- **Metzgerei und Bäckerei** werden von den Bürgern **gut angenommen**.
- Im **Lebensmittelmarkt** (Schulstraße 22) kaufen die Bürger aufgrund der Lage, des geringen Angebots und der fehlenden Attraktivität **nur das Nötigste** ein. Großeinkäufe werden in größeren Lebensmittelmärkten in den umliegenden Städten und Gemeinden getätigt.
- Die vorhandenen **Defizite in der Kommunikationsinfrastruktur** (nur geringe Bandbreite verfügbar) schaden dem wirtschaftlichen Erfolg der bestehenden Unternehmen und machen Neuansiedlungen in Durlangen für Unternehmer und Bürger unattraktiv (Antrag zur Breitbandförderung wurde bereits gestellt).



Metzgerei und Gasthaus



Lebensmittelmarkt

6 BÜRGERBETEILIGUNG/ ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

6.1 BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

10.03.2010, Pressebericht aus der Gmünder Tagespost:

Seniorenhäuser in Durlangen?

Seniorenwohnungen, ein Dorfplatz, günstiger Wohnraum für junge Familien, ein Dorfladen und vieles mehr beinhaltet ein erstes Konzept für die Durlanger Ortsmitte. Gefördert vom Land, könnte so schon bald die Ortsmitte aktiviert werden – sofern Durlangen als Modellgemeinde ausgewählt wird. „Und die Bürger mitmachen“, unterstrich Stadtplaner Alexander Speidel in der gut besuchten Bürgerinformationsveranstaltung am Mittwochabend.

Durlangen. Die Gemeinderäte sprachen sich bereits für die Bewerbung um Aufnahme ins MELAP+ -Programm aus. (...)

Am Mittwochabend ging es vor allem darum, die Bürger für die Konzeption zu gewinnen. Das große Interesse in der Gemeindehalle zeigte, dass die Durlanger den Planungsvorschlägen sehr viel Aufmerksamkeit schenkten.

Speidel informierte darüber, dass es bereits Gespräche mit örtlichen Bauern gegeben habe. Etwa bezüglich einer Umnutzungen von Scheunen oder überhaupt zum Fortbestand des landwirtschaftlichen Anwesens am Ort. „Die Landwirte haben den Strukturwandel erkannt“, so der Stadtplaner.



Bürgerinformationsveranstaltung

Raum für alle Generationen

Besonders aufmerksam lauschten die Besucher bei den Ideen bezüglich der Neustrukturierung des Ortskerns. (...) Sowohl günstige Seniorenwohnungen als auch Neubauten für junge Familien, das ganze mit einem eigenen Blockheizkraftwerk mit Biomasse energetisch versorgt (von örtlichen Landwirten) schlug er vor. Mehrfach betonte er, dass im Herzen der Gemeinde eine neue Aktivierung durch Wohnraum für alle Generationen geschaffen werden könnte. Inklusiv eines Dorfladens und eines Dorfplatzes mit Spielplatz. „Ein Kristallisationspunkt im Ort ist wichtig“, unterstrich er.

6.2 VERANSTALTUNG FRÜHLINGSERWACHEN DURLANGEN

Vorstellung der MELAP+ Konzeption und Beratung von Interessenten beim Verkaufsoffenen Sonntag in Durlangen.

Den Verlauf der Info-Aktion beschreibt Herr Bürgermeister Gerstlauer, der die Beratungen durchgeführt hat, wie folgt: „Aus der Bevölkerung kam ausschließlich Zuspruch für die innerörtliche Entwicklung. Das Interesse an seniorengerechten Wohnungen ist enorm. Es kam immer wieder die Frage nach Verkaufsprospekten und konkreten Angaben zu Größe, Zuschnitt und Preis auf.“

6.3 EIGENTÜMERGESPRÄCHE DURLANGEN ORTSMITTE

Eigentümergegespräche mit Landwirten am 22.02.2010



Hofstelle Wassergasse 14

Im Ortskern von Durlangen, bzw. direkt daran anschließend, gibt es vier Vollerwerbs-Landwirte und zwei Nebenerwerbs-Landwirte, die vorwiegend Viehhaltung betreiben, sowie einige ehemalige Hofstellen.

Es wurden sieben Landwirte zum Gespräche eingeladen, um deren zukünftige Betriebsentwicklung abzufragen.

Aus den Gesprächen ergab sich folgendes:

- Zwei Betriebe wurden vor kurzem von jungen Nachfolgern übernommen (hauptberuflich), aufgrund der Lage der Betriebe haben diese kaum bis keinen Einfluss auf die Neugestaltung der Ortsmitte.
- Zwei Vollerwerbs-Landwirte werden in den nächsten ein bis zwei Jahren in Rente gehen, keine Nachfolge, ein Landwirt ist verkaufsbereit,

- Landwirt (Wassergasse 1) kann sich vorstellen auszusiedeln und dafür die entwicklungsstörenden Stallgebäude in der Wassergasse aufzugeben.
- Stallgebäude Wassergasse 3 könnte eventuell aufgegeben werden, wenn ein anderer Stall, in unmittelbarer Nähe zum Hof (Gmünder Straße 12) zur Nachnutzung bereit steht – dies wäre in ein bis zwei Jahren geben – Stallgebäude Gmünder Straße 20 wird frei, Verpachtung möglich.
- Stallgebäude Wassergasse 14 wird in naher Zukunft nicht aufgegeben, jedoch sind die Eigentümer bereit ein Teil des gegenüberliegenden Grundstücks (Hausnummer: 19) zu veräußern.



Hofstelle Wassergasse 1

Eigentümergegespräche mit Bürgern am 22.03.2010/Einzeltermine



Gebäude Wassergasse 13

Insgesamt wurden zwölf Beratungsgespräche geführt, von denen neun äußerst erfolgversprechend verliefen:

- Abbruch Wohnhaus mit angebauter Scheuer und Schuppen, Grundstücksverkauf an Gemeinde/Investor, Entwicklung von seniorengerechten Kleingebäuden/Wohnungen.

- Grundstücks- und Gebäudeverkauf, Kauf oder Anmietung einer seniorengerechten Wohneinheit in der Ortsmitte.
- Umnutzung einer Scheuer für eine gewerbliche Maßnahme.
- Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte (EG) zu einem Tagescafé und Seniorentreff; eventuell Nutzung der ausgebauten Küche durch Catering-Service; Umnutzung des darüber liegenden Stockwerks zu einem Dorfsaal (Räumlichkeiten wurden früher schon als Dorfsaal genutzt).
- Modernisierungs- und Umbaumaßnahme, inkl. Grunderwerb; mögliche Beteiligung an BHKW.
- Besitzerin der Gaststätte ist bereit Senioren im Gasthaus mit zu versorgen (Mittagstisch); mögliche Beteiligung an BHKW.
- Neubau Einfamilienhaus im Ortskern, mögliche Beteiligung an BHKW.
- Abbruch einer bestehenden Scheuer, Verkauf von Grundstücksteilen an Gemeinde/Investor, Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers.
- Abbruch eines sanierungsbedürftigen und nicht zeitgemäßen Wohngebäudes, Neubau Wohnhaus.
- Neubau Einfamilienhaus im Ortskern mit Gewerbeeinheit, mögliche Beteiligung an BHKW.



Gebäude Obergasse 9

An beiden Tagen äußerten sich Bürger wiederholt zur Nahversorgung, diese müsse im Ortskern verbessert und ausgebaut werden.

Auch der Bau von seniorengerechtem Wohnraum war vielen Bürgern ein Anliegen.

7 LEITBILD FÜR DIE GESAMTGEMEINDE

Innen- vor Außenentwicklung:

Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale

- Aktivierung leerstehender Gebäude.
- Umnutzung alter Scheunengebäude (oder ähnliches) für Wohnen, Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen.
- Baulückenschließung und Nachverdichtung mit Wohngebäuden und kleinen Gewerbeeinheiten in der Ortsmitte.



Beispiel Umnutzung



Beispiel Nachverdichtung

Bewusstsein für Innenentwicklung bei den Bürgern wecken

- Innovative Beispiele der Nachverdichtung im Ortskern verwirklichen, mit Beispielfunktion.
- Tag der offenen Tür in Passivhäusern, im Blockheizkraftwerk, etc. durchführen.

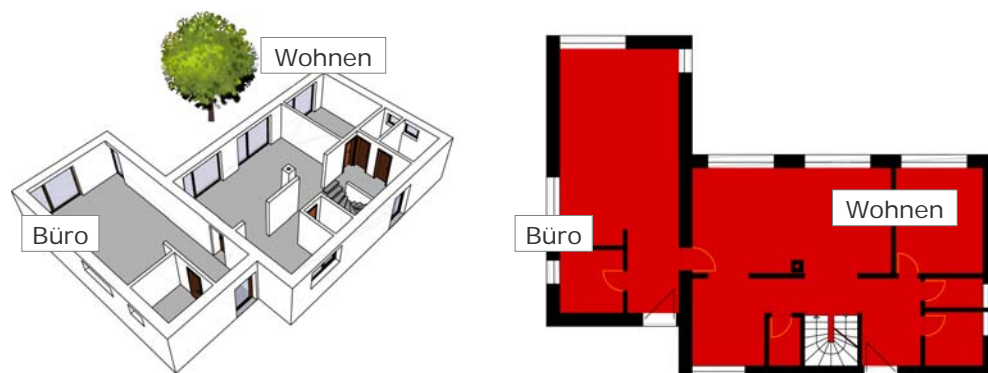
Bodenmanagement betreiben

- Baulücken- und Leerstandsbörse initiieren (Bodenscout, Aushang im Rathaus, Internet etc.).

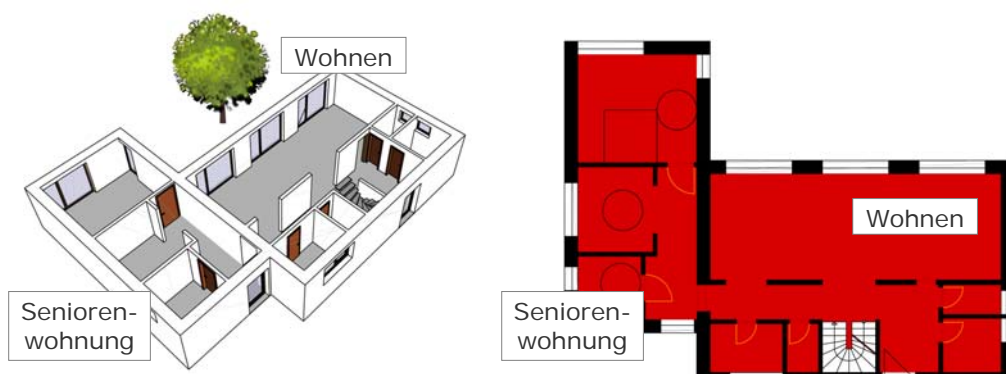
Familienfreundliches Wohnen

- Modulbauweise: kleiner kostengünstiger Basiskörper, mit variablen Grundrissen, Aus- und Anbau bei Bedarf und der Möglichkeit zum schnellen Um- oder Rückbau (Anpassung an Lebensumstände),
- ökologische Holzbauweise, energiearm, durch Passivhausstandard, Deckung des Strom- und Wärmebedarfs über erneuerbare Energien,
- barrierefrei, sowohl für Kleinkinder als auch für Gehbehinderte, innovativ und vorausschauend (seniorengerechte Architektur),
- Nähe zur Infrastruktur (Dorfladen, Bürgersaal etc.), kinderfreundliche Umgebung (u.a. Spielflächen, Sicherheit).

1. Lebensphase: Wohnen mit Kind, Büro im Anbau

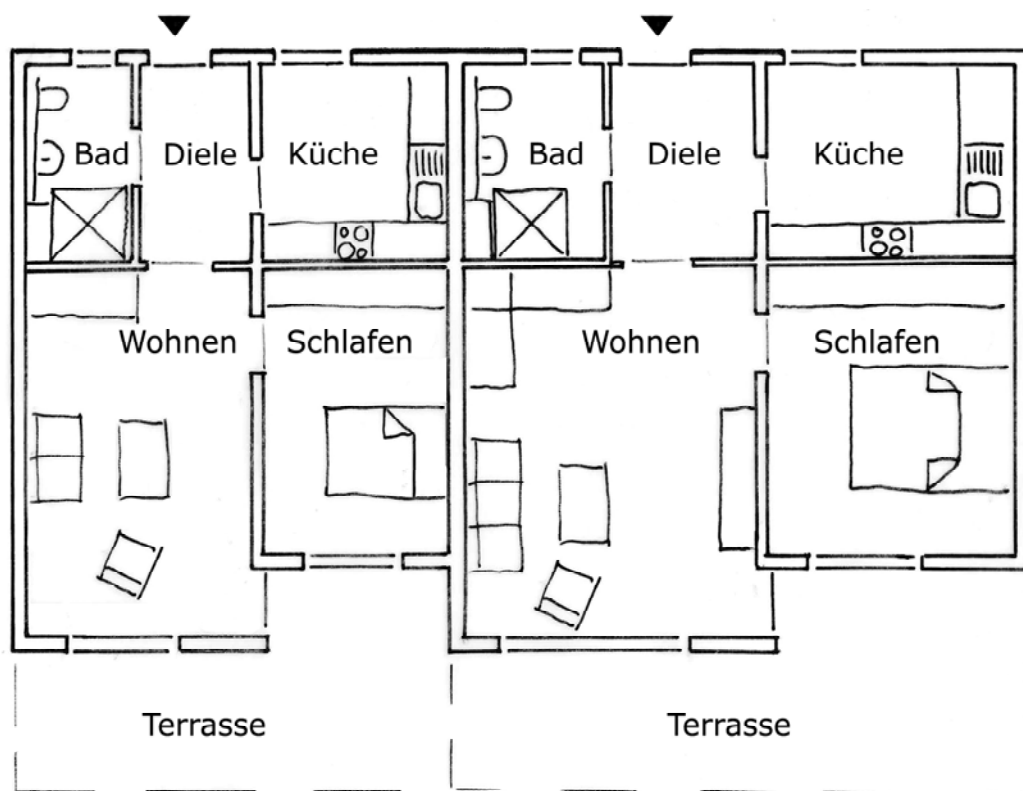


2. Lebensphase: Kind mit Familie wohnt im Haupthaus, Elternteil wohnt in der umgebauten Seniorenwohnung



Seniorenfreundliches Wohnen

- Bau kleiner seniorengerechter Wohneinheiten, zur Miete oder zum Kauf, Wohnfläche je nach Bedarf: zwischen 50 und 80 qm, Kosten liegen bei ca. 130.000 € bis 190.000 € (je nach Größe und Ausstattung),
- Freizeit- und Bewegungsangebote speziell für Senioren (wie z.B. Kräutergarten, Aktiv-Platz mit Senioren-Fitnessgeräten),
- stärkere Einbindung der Senioren in das gesellschaftliche Leben, Einbringen von Erfahrungen und Kompetenzen,
- mögliche Betreuung und Pflege über die Sozialstation.



Grundrisse Seniorenwohnungen; ca. 50 und 80 qm

Nutzung erneuerbarer Energie

- Blockheizkraftwerk (Land- und Forstwirte, Garten-/Landschaftsbaubetriebe und Bürger liefern Biomasse),
- Ausbau der Solarenergienutzung, Gemeinschaftsanlagen,
- Wertschöpfung im Ort.

Ausbau der Infrastruktur

- Kommunikation (Antrag auf Breitband-Förderung wurde gestellt),
- Dorfladen (Genossenschaft)
- Tagescafé/Seniorentreff
- Bürgersaal
- Bücherei



Beispiel Dorfladen

Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- attraktive Voraussetzungen für Unternehmen schaffen (u.a. Kinderbetreuung),
- Innovation, Forschung und Entwicklung im ländlichen Bereich ausbauen,
- Stärkung der örtlichen Unternehmen (z.B. Bauen im Handwerkerteam),
- Unterstützung für Existenzgründer, insbesondere Frauen.

Stärkere Einbindung der Landwirtschaft in das örtliche Leben

- Belieferung des BHKW mit Biomasse,
- Direktvermarktung von Lebensmitteln im Dorfladen.

Schaffung einer identitätsstiftenden und belebten Ortsmitte

- ansprechende Ortsbildgestaltung,
- attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte schaffen,
- Plätze mit Aufenthaltsqualität gestalten.

Realisierung einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung

- Spielplatz für Jung und Alt, mit Kinderspielgeräten, Begegnungsmöglichkeiten für Erwachsene und Senioren (z.B. Boulespielfläche, Fitnessgeräte),
- attraktiv gestaltete Dorfplätze und Straßenzüge.

Förderung des Gemeinschaftslebens und Stärkung des Bürgerengagements

- Spielplatz für Jung und Alt,
- Bürgersaal, für unterschiedliche Veranstaltungen und Feste,
- Plattform für Bürgerkompetenz/bürgerschaftliches Engagement einrichten.

Natur und Landschaft erhalten und pflegen,

- Reinigung der Gewässer durch Schilfbänke,
- Sanfter und naturnaher Tourismus; Wertschöpfung durch Tourismus in Natur und Landschaft investieren.

Dorfkultur bewahren und erleben

- Kulturspeicher einrichten, zum Sammeln, Aufbereiten (Werkstatt) und Ausstellen bedeutender Gegenstände der Dorfgeschichte.



Beispiel Kulturspeicher/Dorfmuseum

- Freizeit-, Naherholungs- und Tourismusangebot verbessern

- Tourismuskoooperation mit Nachbargemeinden aufbauen,
- vielseitige und interessante Angebote für Bürger und Touristen schaffen (wie z.B. Eselwandern, Elektro-Bikes etc.),
- Angebote für Jugendliche erweitern (Umweltschulen, Filmvorführungen, Zeltplatz, Abholbus/Nachtbus etc.)

8 ZUKUNFTSKONZEPT – DURLANGEN ORTSMITTE

8.1 MELAP+ MASSNAHMEN

Die angegebenen Kosten sind grobe Schätzungen.

Die Beträge beinhalten keine Mehrwertsteuer.

Die Zinsen für den Zwischenerwerb wurden für Kredite mit einem Zinssatz von 6 % und einer Laufzeit von 3 Jahren berechnet.

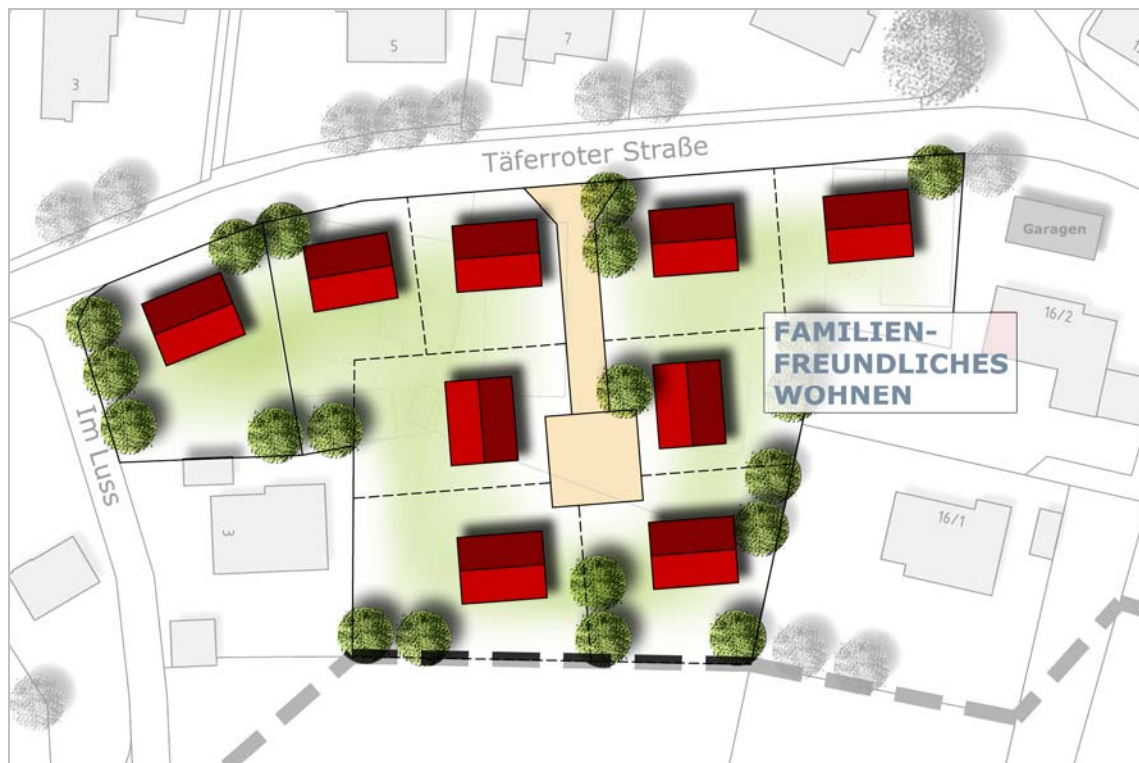
Die Kosten für erschlossene Grundstücke wurden mit einem Wert von 110 €/m² berechnet.

Übersicht: kurzfristige Maßnahmen 1 – 9



Maßnahme 1: Täferroter Straße

Nachverdichtung: familienfreundliches Wohnen



Beschreibung

- **Lage:** ca. 200 m Entfernung zum neuen Ortszentrum (Wassergasse); am südlichen Ortsrand gelegen.
- **Baureifmachung:** Abbruch einer Scheune und mehrerer Schuppen.
- **Neubau Wohngebäude:**
 - o kostengünstig und flexibel durch Modulbauweise (Anpassung an veränderte Lebensumstände jederzeit möglich),
 - o barrierefrei (Kinderwagen/Kleinkinder/Rollstuhl/Gehbehinderte),
 - o energiearm (Passivhausstandard, Solarenergienutzung),
 - o ökologische Holzbauweise.
- **Realisierungschancen:** Eigentümer verkaufsbereit, Bauherren vorhanden.

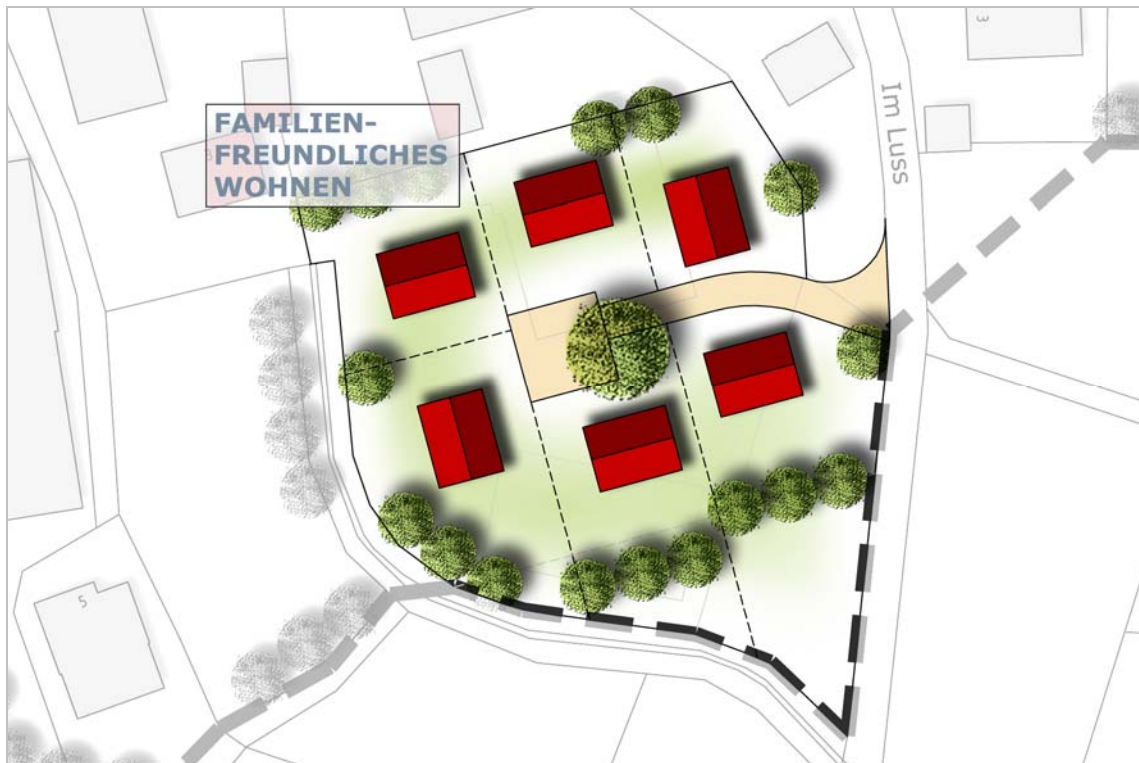
Kennzahlen

FLURSTÜCKE	54/2, 54/3, 54/4, 55	
FLÄCHE	5.090 m²	
BAUREIFMACHUNG	Abbruch Scheune u. Schuppen	
ANZAHL MÖGLICHER WOHN EINHEITEN	9 WE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (3.157 m²) + Erschließung, Notar, Steuer	Zwischen- erwerb	365.000 €
Abbruch Gebäude	pauschal	25.000 €
3 x Wohngebäude in Modulbauweise	3 x 250.000 €	750.000 €
6 x Wohngebäude	6 x 250.000 €	1.500.000 €
SUMME		2.640.000 €
FÖRDERBEDARF		
Zinsen Zwischenerwerb (66.000 €)	80 %	52.800 €
Abbruch Gebäude	80 %	20.000 €
3 x Wohngebäude in Modulbauweise	3 x 50.000 €	150.000 €
6 x Wohngebäude	6 x 30.000 €	180.000 €
SUMME		402.800 €

● kommunal
● privat

Maßnahme 2: Im Luss

Nachverdichtung: familienfreundliches Wohnen



Beschreibung

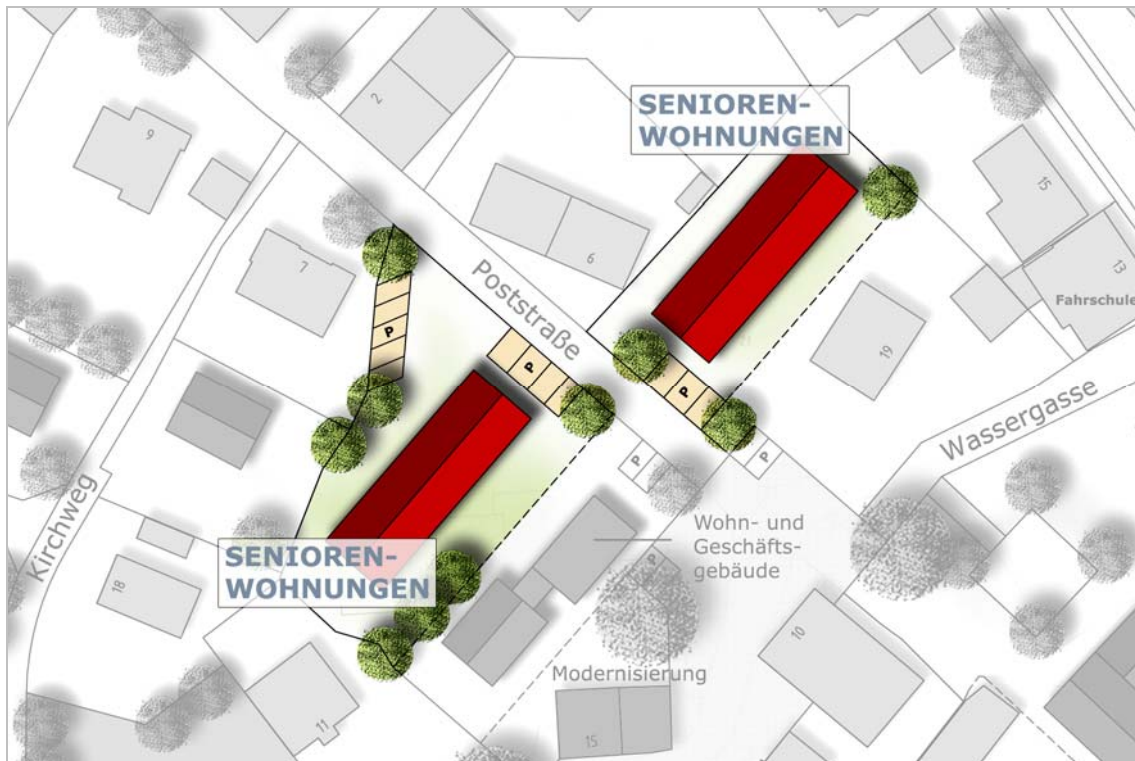
- **Lage:** ca. 200 m Entfernung zum neuen Ortszentrum (Wassergasse); am südlichen Ortsrand gelegen.
- **Baureifmachung:** Abbruch von zwei Stallgebäuden.
- **Neubau Wohngebäude:**
 - o kostengünstig und flexibel durch Modulbauweise (Anpassung an veränderte Lebensumstände jederzeit möglich),
 - o barrierefrei (Kinderwagen/Kleinkinder/Rollstuhl/Gehbehinderte),
 - o energiearm (Passivhausstandard, Solarenergienutzung),
 - o ökologische Holzbauweise.
- **Realisierungschancen:** Eigentümer verkaufsbereit.

Kennzahlen

FLURSTÜCK	63	
FLÄCHE	4.360 m²	
BAUREIFMACHUNG	Abbruch von zwei Stallgebäuden	
ANZAHL MÖGLICHER WOHNHEINHEITEN	6 WE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (4.360 m²) + Erschließung, Notar, Steuer	Zwischen- erwerb	505.000 €
Abbruch Gebäude	pauschal	50.000 €
2 x Wohngebäude in Modulbauweise	2 x 250.000 €	500.000 €
4 x Wohngebäude	4 x 250.000 €	1.000.000 €
SUMME		2.055.000 €
FÖRDERBEDARF		
Zinsen Zwischenerwerb (91.000 €)	80 %	72.800 €
Abbruch Gebäude (Anteil 50%)	80 %	40.000 €
2 x Wohngebäude in Modulbauweise	2 x 50.000 €	100.000 €
4 x Wohngebäude	4 x 30.000 €	120.000 €
SUMME		332.800 €

● kommunal
● privat

Maßnahme 3: Poststraße/Wassergasse
Nachverdichtung: Seniorenwohnungen



Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Baureifmachung:** Abbruch eines landwirtschaftlichen Anwesens.
- **Neubau Seniorenwohnungen**
 - o kleine, kostengünstige Wohneinheiten, die barrierefrei und seniorengerecht ausgebaut werden, bei Bedarf mit Betreuung über mobilen Pflegedienst,
 - o Wohnfläche je nach Bedarf, zwischen 50 und 80 m²,
 - o Infrastruktur sowie Freizeit- und Bewegungsangebote in der näheren Umgebung vorhanden (Dorfladen, Spielplatz für Jung und Alt, Bürgersaal).
- **Realisierungschancen:** Eigentümer verkaufsbereit, mehrere Interessenten (Miete/Kauf) vorhanden.

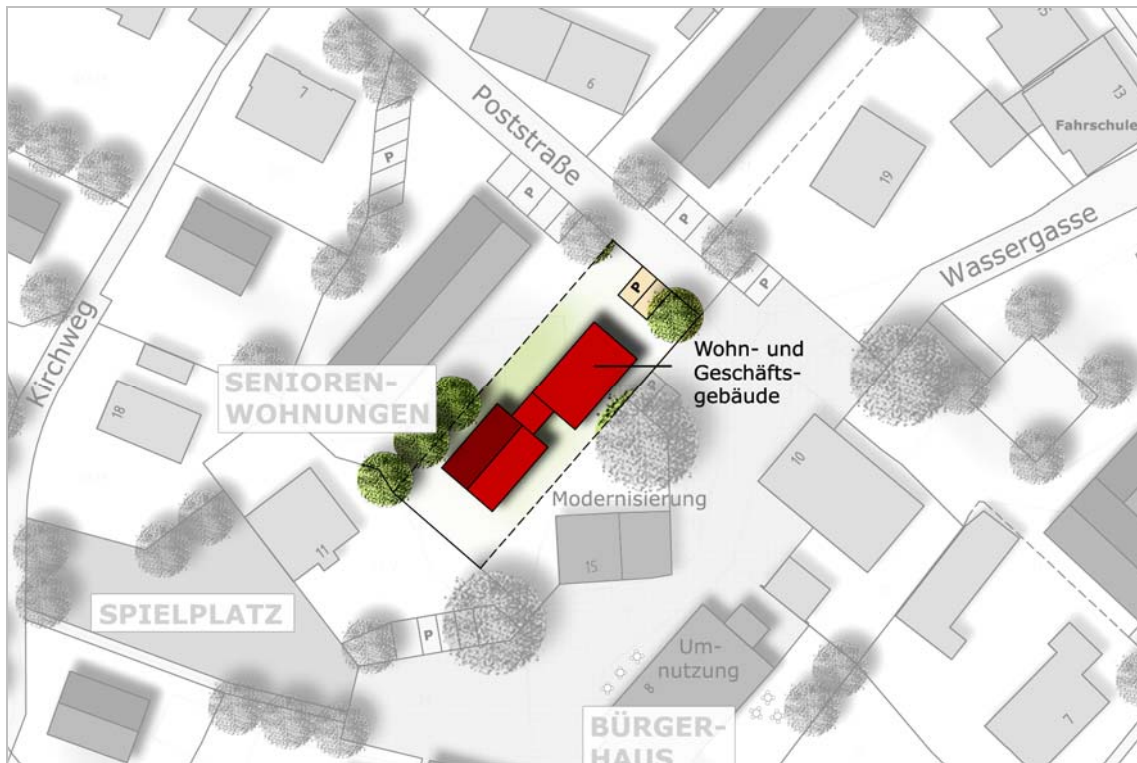
Kennzahlen

FLURSTÜCKE	21, 27	
FLÄCHE	2.055 m²	
BAUREIFMACHUNG	Abbruch Wohnstallhaus u. Schuppen	
ANZAHL MÖGLICHER WOHN EINHEITEN	8 WE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (2055 m²) + Notar, Steuer	Zwischen- erwerb	238.000 €
Abbruch Gebäude (Anteil 50%)	pauschal	22.500 €
8 x Seniorenwohnungen	8 x 160.000 €	1.280.000 €
SUMME		1.540.500 €
FÖRDERBEDARF		
Zinsen Zwischenerwerb (43.000 €)	80 %	34.400 €
Abbruch Gebäude (Anteil 50%)	80 %	18.000 €
8 x Seniorenwohnungen	8 x 30.000 €	240.000 €
SUMME		292.400 €

● kommunal
● privat

Maßnahme 4: Poststraße/Wassergasse

Nachverdichtung: Wohn- und Geschäftsgebäude



Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Baureifmachung:** Abbruch eines landwirtschaftlichen Anwesens.
- **Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude**
 - o Modulbauweise, spätere Wohnnutzung der Gewerbeeinheit durch kleine Umbaumaßnahmen möglich,
 - o Umzug des Unternehmens von Tanau in die Ortsmitte von Durlangen, eventuell Schaffung eines zusätzlichen Arbeitsplatzes.
- **Realisierungschancen:** Eigentümer verkaufsbereit, Bauherr vorhanden.

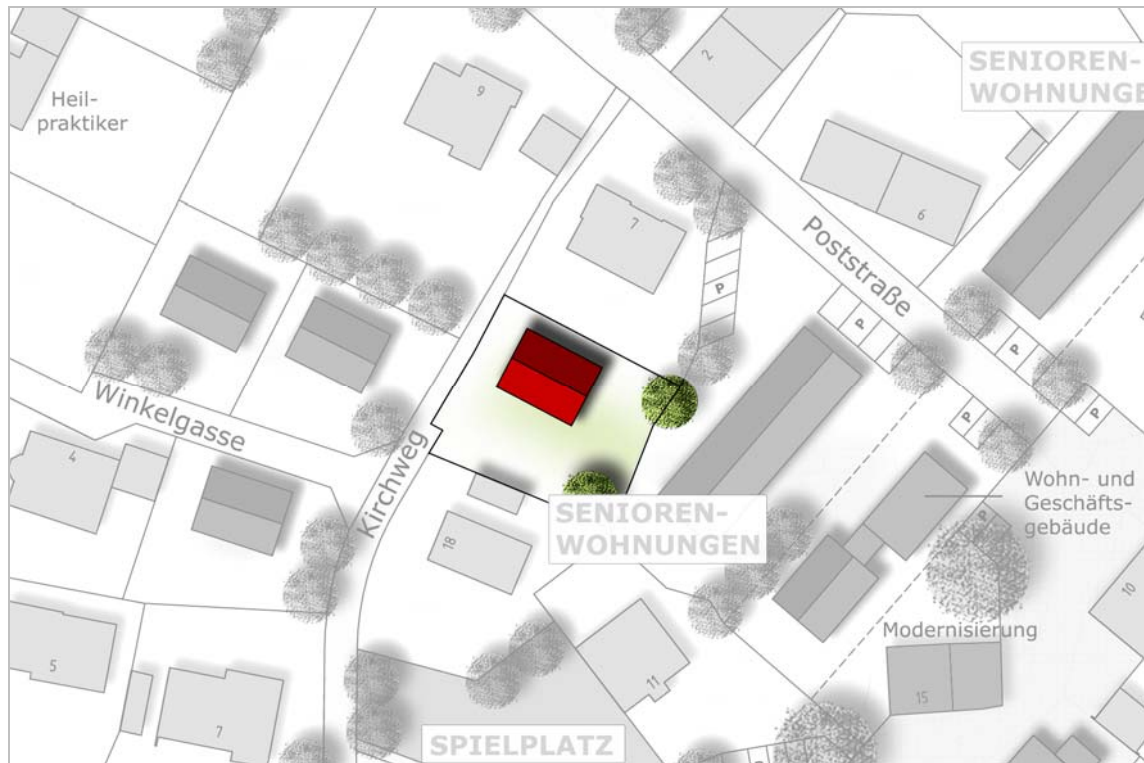
Kennzahlen

FLURSTÜCKE	27	
FLÄCHE	715 m²	
BAUREIFMACHUNG	Abbruch Wohnstallhaus u. Schuppen	
ANZAHL MÖGLICHER WOHN EINHEITEN	1 WE	
ANZAHL MÖGLICHER GEWERBEEINHEITEN	1 GE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (715 m²) + Notar, Steuer	Zwischen- erwerb	83.000 €
Abbruch Gebäude (Anteil Flurstück 27: 50%)	pauschal	20.000 €
1 x Wohn- und Geschäftsgebäude in Modulbauweise	1 x 400.000 €	400.000 €
SUMME		503.000 €
FÖRDERBEDARF		
Zinsen Zwischenerwerb (15.000 €)	80 %	12.000 €
Abbruch Gebäude (Anteil 50%)	80 %	16.000 €
1 x Wohn- und Geschäftsgebäude in Modulbauweise	1 x 75.000 €	75.000 €
SUMME		103.000 €

● kommunal
● privat

Maßnahme 5: Kirchweg

Baulückenschließung: Wohngebäude



Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Neubau Wohngebäude**
 - o Einfamilienhaus, mit ca. 125 m² Wohnfläche,
 - o Einsatz regenerativer Energie: Wärmepumpe Außenluft.
- **Realisierungschancen:** Eigentümer des Grundstücks möchten 2010/2011 mit der Baumaßnahme beginnen.

Kennzahlen

FLURSTÜCK	26	
FLÄCHE	579 m ²	
ANZAHL MÖGLICHER WOHN EINHEITEN	1 WE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
1 x Wohngebäude	1 x 250.000 €	250.000 €
SUMME		250.000 €
FÖRDERBEDARF		
1 x Wohngebäude	1 x 30000 €	30.000 €
SUMME		30.000 €

- privat

Maßnahme 6: Obergasse 9
Abbruch und Neubau Wohngebäude



Beschreibung

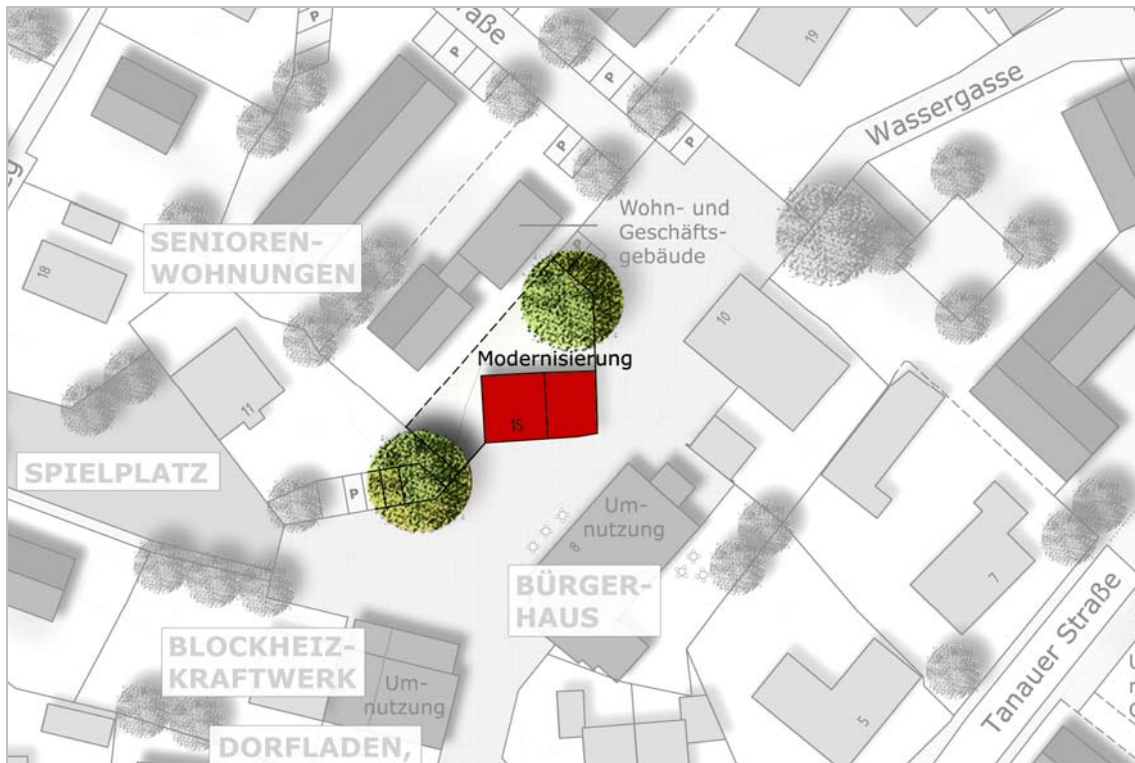
- **Lage:** Grundstück liegt ca. 200 m vom neuen Ortszentrum (Wassergasse) entfernt.
- **Baureifmachung:** Abbruch eines alten Wohngebäudes.
- **Neubau Wohngebäude**
 - o Gebäude mit zwei Wohnungen (EG und OG),
 - o Einsatz regenerativer Energie.
- **Realisierungschancen:** Eigentümer des Grundstücks möchte 2012 mit der Baumaßnahme beginnen.

Kennzahlen

FLURSTÜCK	1337	
FLÄCHE	758 m ²	
BAUREIFMACHUNG	Abbruch Wohnhaus	
ANZAHL MÖGLICHER WOHNHEINHEITEN	2 WE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Abbruch	pauschal	20.000 €
1 x Wohngebäude	1 x 250.000 €	250.000 €
SUMME		270.000 €
FÖRDERBEDARF		
1 x Wohngebäude	1 x 30.000 €	30.000 €
SUMME		30.000 €

- privat

Maßnahme 7: Wassergasse 15
Wohnungsmodernisierung und Umbau



Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Wohnungsmodernisierung und Umbau**
 - o Grunderwerb, Erweiterung der Grundstücksfläche um 150 m²,
 - o Einsatz regenerativer Energie (Solarenergie oder Nahwärmenetz).
- **Realisierungschancen:** Eigentümer des Gebäudes möchten zeitnah mit der Modernisierung beginnen.

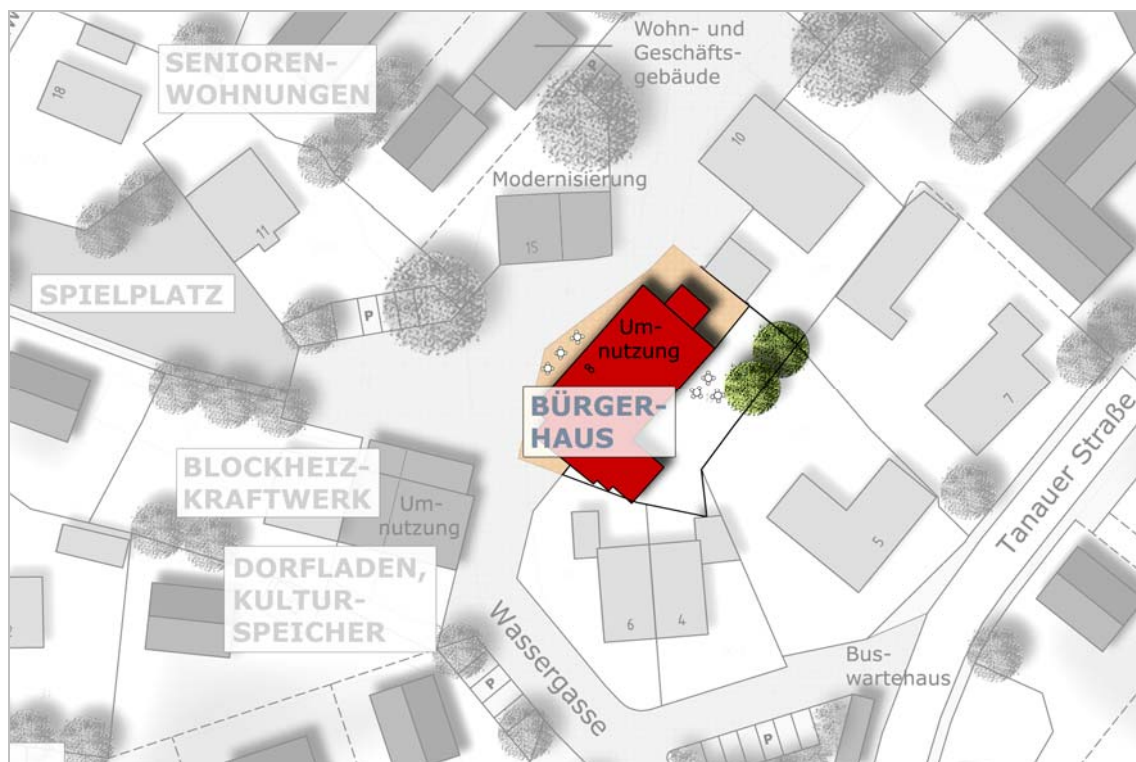
Kennzahlen

FLURSTÜCK	27/1	
FLÄCHE	408 m²	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (150 m²)	110 €/m²	16.500 €
Wohnungsmodernisierung und Umbau	pauschal	75.000 €
SUMME		91.500 €
FÖRDERBEDARF		
Wohnungsmodernisierung und Umbau	30%, max. 20.000€	20.000 €
SUMME		20.000 €

- privat

Maßnahme 8: Wassergasse 8

**Umnutzung: Tages-Café, Seniorentreff, Bürgersaal,
Bibliothek, Archiv**



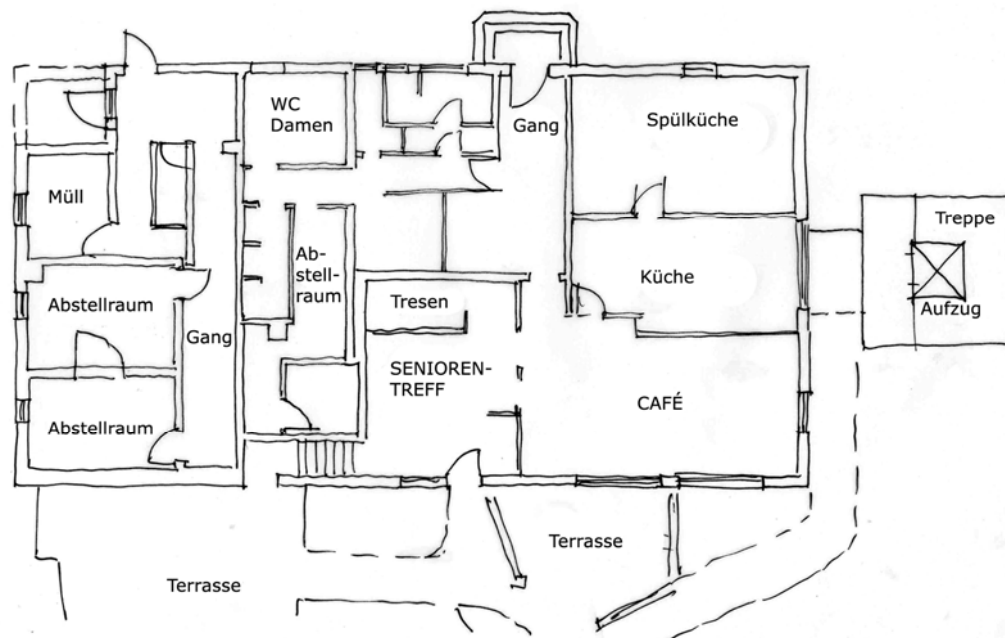
Bestandsbilder



Gebäude Wassergasse 8

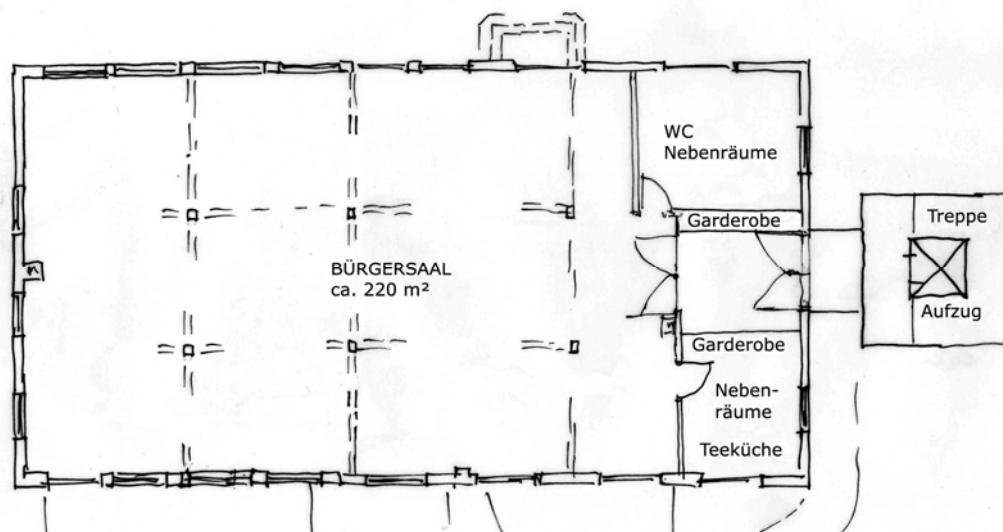
Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Umnutzung zum Bürgerhaus:**
- **Tages-Café/Seniorentreff**
 - o diese Nutzung bietet sich an, da sich im Erdgeschoss zuvor ein Restaurant befand und dadurch die Umbaumaßnahmen gering gehalten werden können,
 - o Treffpunkt für Senioren,
 - o Sitzmöglichkeiten im Hof und zum Platz hin.



Grundriss Tages-Café/Seniorentreff, Erdgeschoss

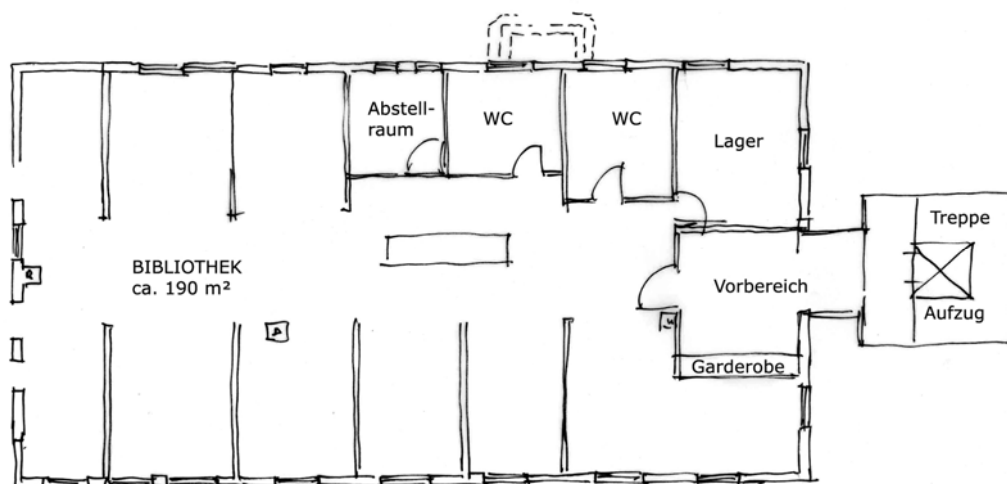
- **Bürgersaal**
 - o für öffentliche und private Veranstaltungen, Vereine etc.
 - o das 1. Obergeschoss wurde bereits in der Vergangenheit als Saal genutzt, in der Zwischenzeit wurden die Räumlichkeiten zu Wohnungen umgebaut, die Wände sich jedoch rückbaubar,
 - o Erschließung der Obergeschosse erfolgt über einen Aufzug- und Treppenanbau.



Grundriss Bürgersaal, 1. Obergeschoss

- Bibliothek

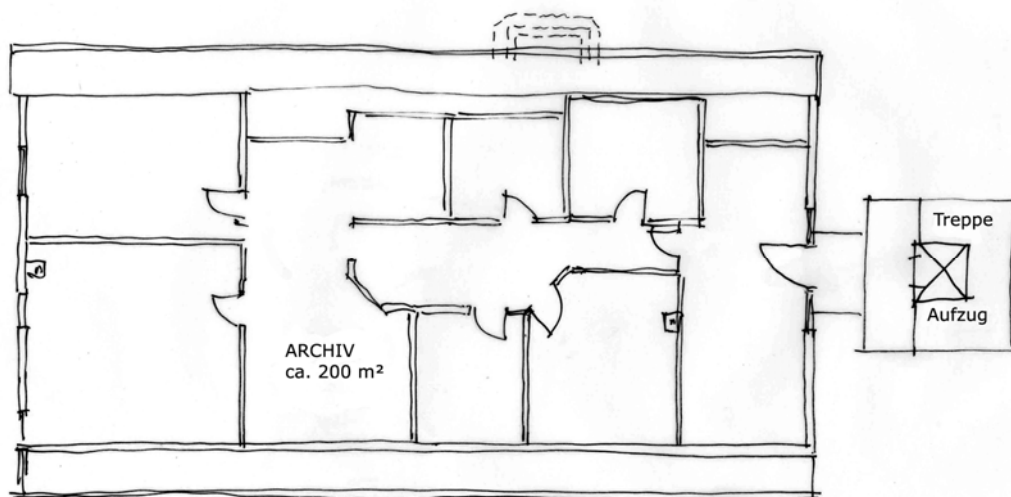
- o im 2. Obergeschoss wird die Ortsbibliothek untergebracht.



Grundriss Bibliothek, 2. Obergeschoss

- Gemeindearchiv

- o das Dachgeschoss wird von der Gemeinde als Archiv genutzt.



Grundriss Archiv, Dachgeschoss

- **Realisierungschancen:** die drei Eigentümer sind verkaufsbereit.

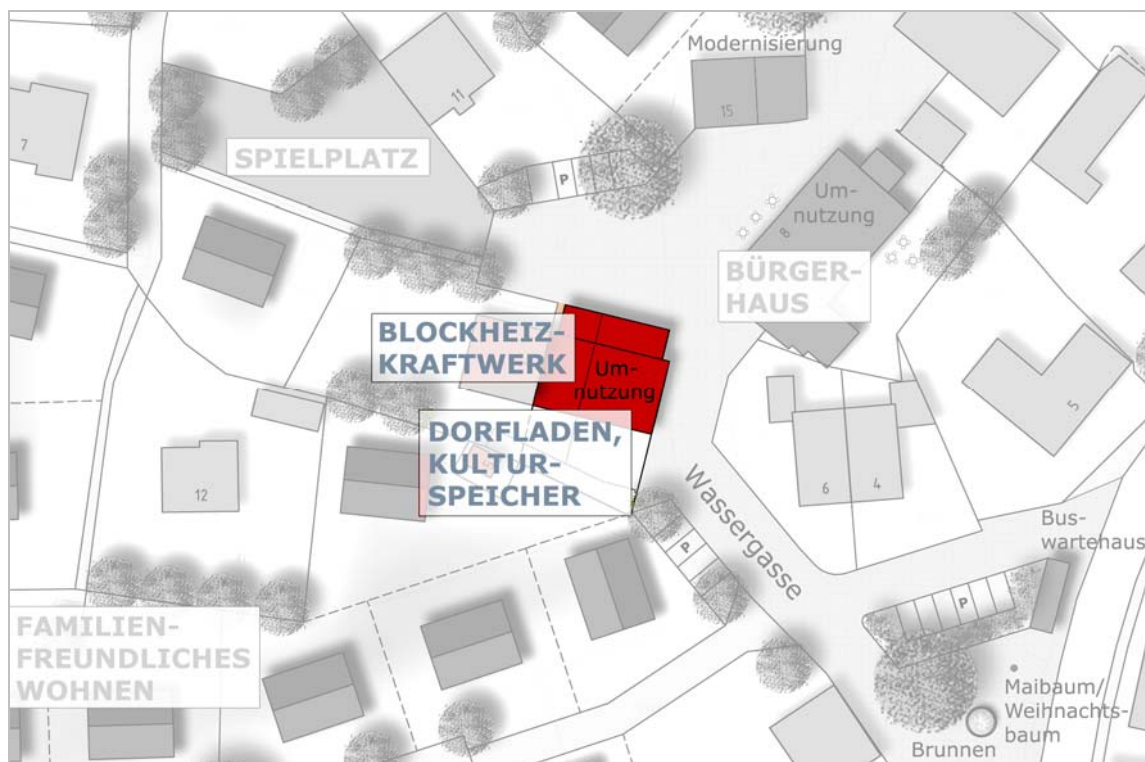
Kennzahlen

FLURSTÜCK	19	
FLÄCHE	753 m²	
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	Tages-Café, Seniorentreff, Bürgersaal, Bücherei, Archiv	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Gebäude- und Grunderwerb + Notar, Steuer	pauschal	600.000 €
Umbau	pauschal	1.000.000 €
Tages-Café und Seniorentreff	Bürger- finanzierung	10.000 €
SUMME		1.610.000 €
FÖRDERBEDARF		
Gebäude- und Grunderwerb	50 %	300.000 €
Umbau	50 %	500.000 €
SUMME		800.000 €

● kommunal ● Bürgerfinanzierung

Maßnahme 9: Wassergasse 7

Umnutzung: Dorfladen, Blockheizkraftwerk und
Kulturspeicher



Bestandsbilder



Gebäude Wassergasse 7



Gebäude Wassergasse 7

Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Umnutzung zum Dorfladen**
 - o im Erdgeschoss der Scheune soll auf ca. 140 m² ein Dorfladen entstehen, der Laden trägt zur Sicherung der Grundversorgung in zentraler und gut erreichbarer Lage bei,
 - o der Dorfladen soll als Genossenschaft betrieben werden, zahlreiche Bürger begrüßen die Projektidee und sind bereit Anteile zu erwerben,
 - o durch diese Maßnahme können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, aber auch ehrenamtliches Engagement ist gefragt.
- **Einbau eines Blockheizkraftwerks, mit Nahwärmenetz**
 - o im Erdgeschoss der Scheune soll auf ca. 110 m² ein Blockheizkraftwerk mit Lagerfläche und -behälter eingebaut werden,
 - o die Anlage und die Räumlichkeiten werden von einem Betreiber oder einer Genossenschaft angemietet,
 - o das Kraftwerk soll mit Biomasse als Energieträger sowohl Wärme, als auch Energie erzeugen (Kraft-Wärme-Kopplung),
 - o alle öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte sowie private Interessenten werden an das Nahwärmenetz angeschlossen (bereits ca. acht private Interessenten),
 - o die wöchentliche Belieferung des Kraftwerks erfolgt von Süden, für eine langfristige Lagerung müssen weitere Räumlichkeiten in Anspruch genommen werden (z.B. eine ungenutzte Scheune).
- **Umnutzung zum Kulturspeicher**
 - o im Obergeschoss der Scheune soll auf ca. 160 m² ein Kulturspeicher eingerichtet werden, neben einem großen Ausstellungsraum sind auch eine Werkstatt und weitere Nebenräume eingeplant,
 - o das Obergeschosses wird über einen Anbau mit Aufzug und Treppe erschlossen,

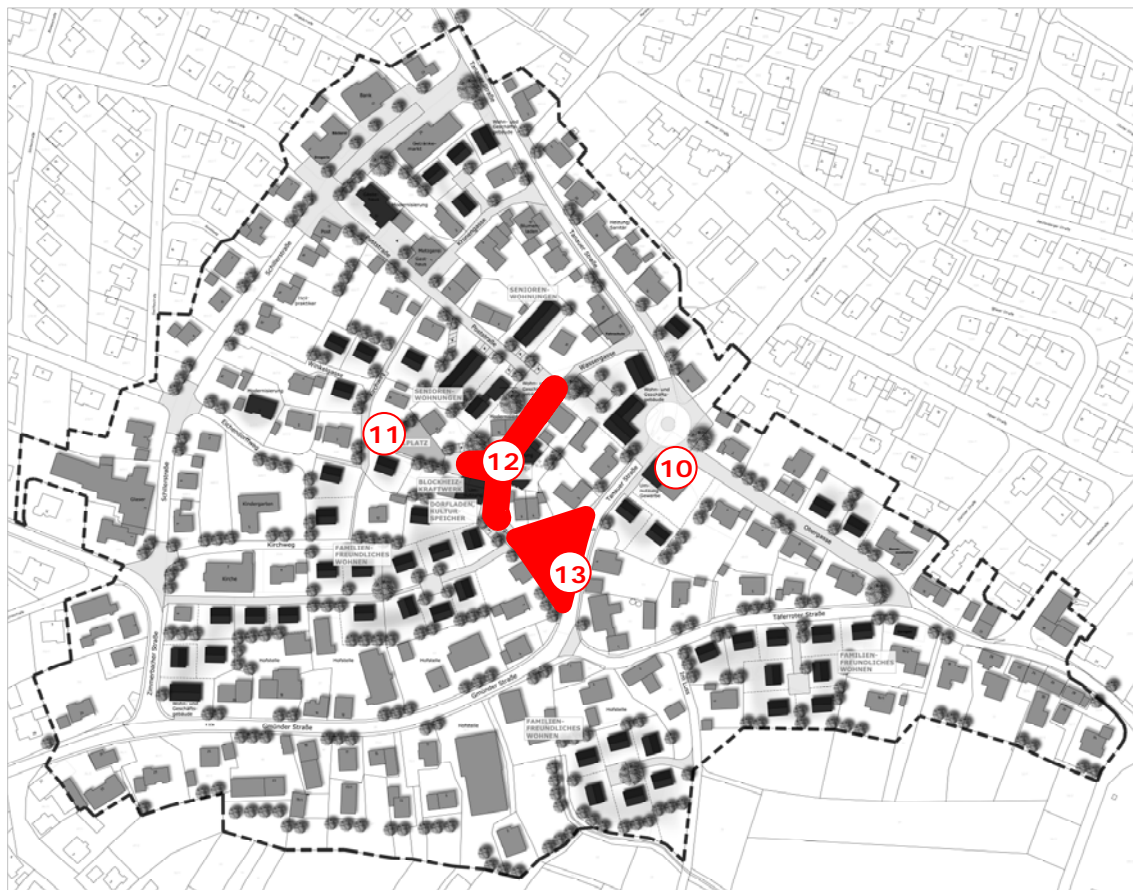
- in den Räumlichkeiten können wichtige Gegenstände der Dorfgeschichte gesammelt, aufgearbeitet und schließlich ausgestellt werden.
- **Realisierungschancen:** der Eigentümer ist verkaufsbereit, Mitwirkungsbereitschaft der Bürger vorhanden (insbesondere Dorfladen!).

Kennzahlen

FLURSTÜCK	29	
FLÄCHE	370 m²	
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	Dorfladen (140 m²)	
	Blockheizkraftwerk (100 m²)	
	Kulturspeicher (120 m²)	
REALISIERUNGSZEITRAUM	kurzfristig: 1-3 Jahre	
INVESTITION		
Gebäude- und Grunderwerb + Notar, Steuer	pauschal	61.000 €
Umbau	pauschal	400.000 €
Dorfladen	Bürger- finanzierung	45.000 €
Blockheizkraftwerk	Betreiber + Bürger- finanzierung	600.000 €
Kulturspeicher	Bürger- finanzierung	25.000 €
SUMME		1.131.000 €
FÖRDERBEDARF		
Gebäude- und Grunderwerb	50 %	30.500 €
Umbau	50 %	200.000 €
SUMME		230.500 €

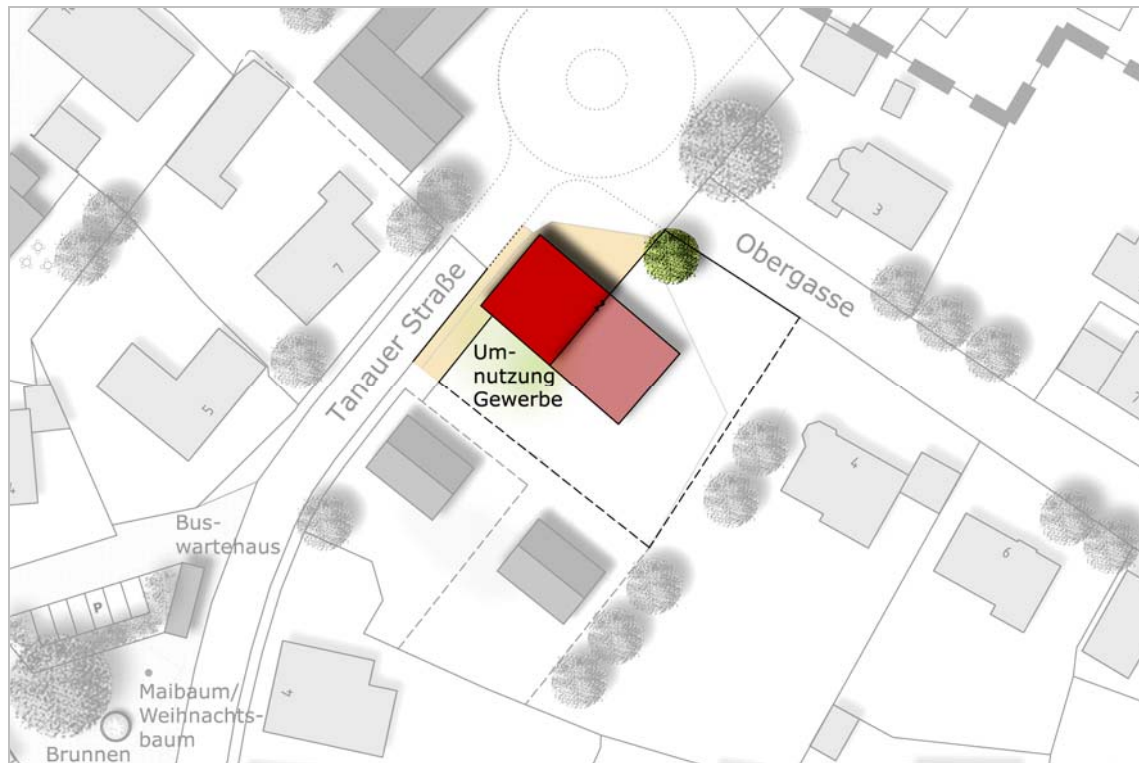
● kommunal ● Bürgerfinanzierung

Übersicht: mittelfristige Maßnahmen 10 – 13



Maßnahme 10: Obergasse 2

Umnutzung: Gewerbe



Beschreibung

- **Lage:** Grundstück liegt gut erreichbar an der Ortsdurchfahrt, ca. 100 m Entfernung zur neuen Ortsmitte (Wassergasse).
- **Umnutzung für Gewerbe**
 - o die Scheune soll mittelfristig für eine gewerbliche Nutzung umgebaut werden.
 - o Schaffung von ein bis zwei Arbeitsplätzen.
- **Realisierungschancen:** Umnutzung durch Eigentümer.

Kennzahlen

FLURSTÜCK	47	
FLÄCHE (Grundfläche Gebäude)	150 m ²	
ANZAHL MÖGLICHER GEWERBEEINHEITEN	1 GE	
REALISIERUNGSZEITRAUM	mittelfristig: 3-5 Jahre	
INVESTITION		
Umnutzung zu Gewerbezwecken	pauschal	50.000 €
SUMME		50.000 €
FÖRDERBEDARF		
Umnutzung zu Gewerbezwecken	15 %, max. 200.000 €	7.500 €
SUMME		7.500 €

- privat

Maßnahme 11: Wassergasse/Kirchweg

Wohnumfeldmaßnahme: Spielplatz für Jung und Alt



Beschreibung

- **Spielplatz für Jung und Alt**
 - o Spielgeräte für Kinder,
 - o Bewegungsmöglichkeiten für Erwachsene und Senioren (Boule, Fitnessgeräte etc.),
 - o Begegnung/Treffpunkt Jung und Alt (z.B. Mühlespielfeld, Vorlese-ecke etc.)
- **Realisierungschancen:** Diese Maßnahme ist von der Gemeinde als mittelfristige Maßnahme eingestuft und wird in ca. 3-5 Jahren realisiert werden.

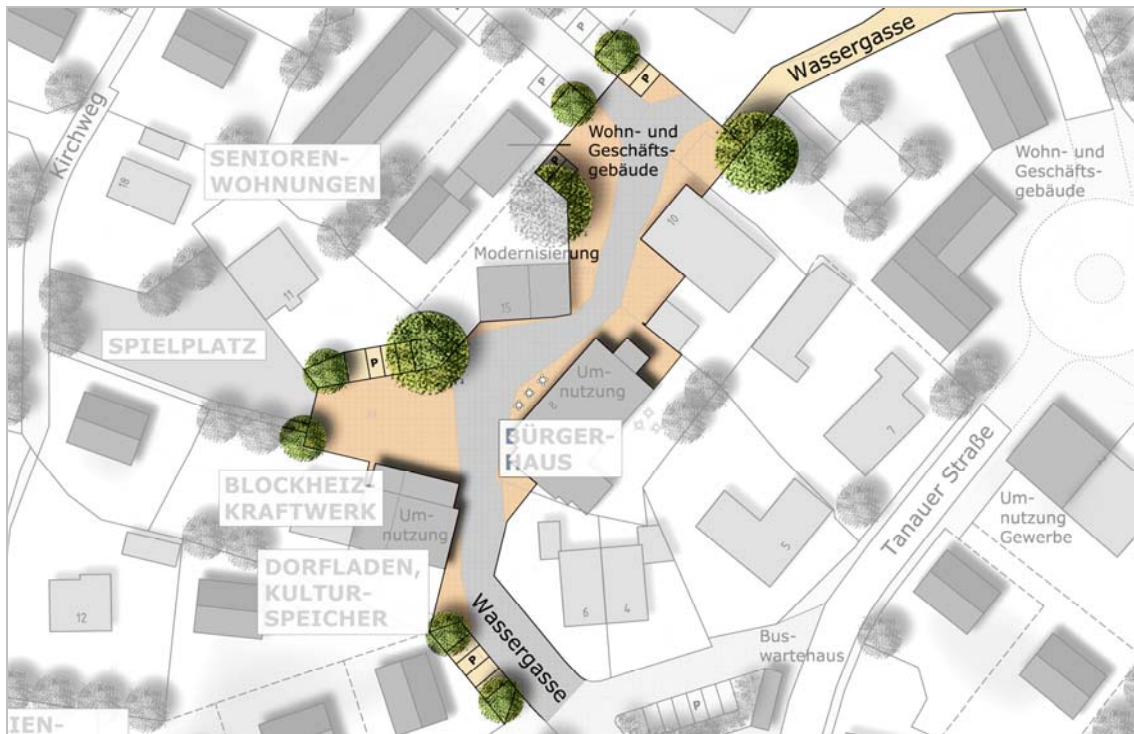
Kennzahlen

FLURSTÜCKE	26/4, 28	
FLÄCHE	700 m²	
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNG	Spielplatz für Jung und Alt	
REALISIERUNGSZEITRAUM	mittelfristig: 3-5 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (660 m²)	110 €/m²	73.000 €
Spielplatz für Jung und Alt	pauschal	100.000 €
SUMME		173.000 €
FÖRDERBEDARF		
Grunderwerb	50 %	36.500 €
Spielplatz für Jung und Alt	50 %	50.000 €
SUMME		86.500 €

- kommunal

Maßnahme 12: Wassergasse

Wohnumfeldmaßnahme: Straßengestaltung



Beschreibung

- **Straßengestaltung**
 - o Neugestaltung der Wassergasse, als gemischte Fläche für Fußgänger und PKW-Verkehr; gegenseitige Rücksichtnahme,
 - o Beruhigung der Straße, für eine bessere Aufenthaltsqualität,
 - o Integration von Parkplätzen in die Straßen-/Platzfläche,
 - o Begrünung der Straße.
- **Realisierungschancen:** Die Gemeinde wird diese Maßnahme in den nächsten 3-5 Jahren realisieren.

Kennzahlen

FLURSTÜCK	12	
FLÄCHE	800 m²	
WOHNUMFELDMASSNAHME	Straßengestaltung	
REALISIERUNGSZEITRAUM	mittelfristig: 3-5 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (300 m²)	110 €/m²	33.000 €
Straßengestaltung	kommunal	250.000 €
SUMME		283.000 €
FÖRDERBEDARF		
Grunderwerb	50 %	16.500 €
Straßengestaltung	50 %	125.000 €
SUMME		141.500 €

• kommunal

Maßnahme 13: Wassergasse/Tanauer Straße

Wohnumfeldmaßnahme: Brunnenplatz



Beschreibung

- **Lage:** zentral.
- **Baureifmachung:** Abbruch einer Scheune.
- **Platzgestaltung**
 - o Gestaltung einer attraktiven und repräsentativen Platzfläche,
 - o Anordnung folgender Platzelemente:
 - Parkplätze,
 - Buswartehaus
 - Maibaum-/Weihnachtsbaumstandort
 - Brunnen.
- **Realisierungschancen:** Die Eigentümer sind gesprächsbereit.

Kennzahlen

FLURSTÜCKE	12, 16, 16/1	
FLÄCHE	1.175 m²	
WOHNUMFELDMASSNAHME	Platzgestaltung	
REALISIERUNGSZEITRAUM	mittelfristig: 3-5 Jahre	
INVESTITION		
Grunderwerb (400 m²)	kommunal	44.000 €
Platzgestaltung	kommunal	300.000 €
SUMME		344.000 €
FÖRDERBEDARF		
Grunderwerb (400 m²)	50 %	22.000 €
Straßengestaltung	50 %	150.000 €
SUMME		172.000 €

• kommunal

8.2 FINANZIELLE UND ZEITLICHE UMSETZUNG

BIS 2015

MELAP+ Maßnahmen	Investition	Förderbedarf	Eigenanteil
Maßnahme 1			
Familienfreundliches Wohnen	2.640.000 €	402.800 €	18.200 €
Maßnahme 2			
Familienfreundliches Wohnen	2.055.000 €	332.800 €	28.200 €
Maßnahme 3			
Seniorenwohnen	1.540.500 €	292.400 €	13.100 €
Maßnahme 4			
Wohn- und Geschäftsgebäude	503.000 €	103.000 €	7.000 €
Maßnahme 5			
Neubau Wohngebäude	250.000 €	30.000 €	-
Maßnahme 6			
Abbruch und Neubau Wohngebäude	270.000 €	30.000 €	-
Maßnahme 7			
Wohnungsmodernisierung und Umbau	91.500 €	20.000 €	-
Maßnahme 8			
Tages-Café, Seniorentreff, Bürgersaal, Bücherei, Archiv	1.610.000 €	800.000 €	800.000 €
Maßnahme 9			
Dorfladen, Blockheizkraftwerk, Kulturspeicher	1.131.000 €	230.500 €	230.500 €
Zwischensumme kurzfristige Maßnahmen			1.097.000 €
Maßnahme 10			
Umnutzung Gewerbe	50.000 €	7.500 €	-
Maßnahme 11			
Spielplatz für Jung und Alt	173.000 €	86.500 €	86.500 €
Maßnahme 12			
Straßengestaltung	283.000 €	141.500 €	141.500 €
Maßnahme 13			
Platzgestaltung	344.000 €	172.000 €	172.000 €
Zwischensumme mittelfristige Maßnahmen			400.000 €
Planungs-, Moderations- und Beratungsleistung			
	180.000 €	144.000 €	36.000 €
SUMME	11.121.000 €	2.793.000 €	1.533.000 €

8.3 FLÄCHEN- UND KOSTENEINSPARUNG DURCH INNEN-ENTWICKLUNG

Flächeneinsparung

Bis zum **Jahr 2025** werden schätzungsweise **108 Wohneinheiten** benötigt (siehe 4.4).

Pro Jahr gerechnet entspricht dies einem Wert von **7,2 Wohneinheiten**.

Innerhalb der **MELAP+ Projektphase** (5 Jahre) müssten also ca. **36 zusätzliche Wohneinheiten** geschaffen werden.

Allein in der Ortsmitte wäre es der folgenden Berechnung nach möglich, ca. 20 neue Wohneinheiten zu schaffen.

Flächeneinsparung innerhalb des MELAP+ Projekts:

Durlangen Ortsmitte	Ermittelte Potenziale		Aktivierung bis 2015	
Leerstandsaktivierung	2 WE		-	
Umnutzung	12 WE bzw. GE		1 GE	
Bauplätze	0,7 ha	14 WE	0,05 ha	1 WE
Nachverdichtung	2,4 ha	48 WE	0,7 ha	16 WE 1 GE
Arrondierung	0,3 ha	6 WE	0,1 ha	2 WE
GESAMT	3,4 ha	82 WE	0,85 ha	19 WE 2 GE

WE = Wohneinheit

GE = Gewerbeinheit

Kosteneinsparung

In den nächsten 15 Jahren besteht, bei einer angenommenen Aktivierungsrate von 60 %, die Möglichkeit 126 Wohneinheiten bzw. 5,5 ha Fläche zu aktivieren (siehe 4.4).

Die folgende Tabelle zeigt, dass durch ein von der Gemeinde betriebenes Flächenmanagement eine Kosteneinsparung erfolgen kann. Dabei soll, über die Erstinitilierung durch MELAP+ hinaus, auch nach 2015 den Bauherren eine (ELR- und kommunale) Förderung zur Verfügung stehen.

	Außenentwicklung	Innenentwicklung
Planung, Vorbereitung	200.000 €	* ¹ 300.000 €
Erwerb	1.200.000 €	220.000 €
Erschließung/Vorbereitung	4.000.000 €	1.600.000 €
Baureife	ca. 2-4 Jahre	sofort
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	200.000 €	fällt nicht an
ELR- und kommunaler Zuschuss	fällt nicht an	eventuell ab 2015
Zwischensumme	5.600.000 €	2.120.000 €
Vorfinanzierung (5 %, 8 Jahre Laufzeit)	2.240.000 €	848.000 €
GESAMTKOSTEN	7.840.000 €	2.968.000 €
Bilanz		
Ausgaben	7.840.000 €	2.968.000 €
Einnahmen	7.840.000 €	2.968.000 €
Belastung des kommunalen Haushalts pro Jahr (8 Jahre Laufzeit) * ²	980.000 €	371.000 €
Folgekosten	Erstellung und Unterhalt von mehr Grün- und Straßenfläche, sowie Ausgleichsflächen	nur geringfügiger Mehraufwand für kleinere Erschließungsstraßen

*¹ Aufwand für Verwaltung oder Betreuer: 20.000 €/Jahr x 15 Jahre

*² Annahme, dass ca. nach der Hälfte der Zeit Anteile abgerechnet werden

Die Gemeinde möchte mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen und durch die neuartige Kombination von verschiedenen Finanzierungsmodellen ihre Ziele erreichen.

8.4 BEGLEITENDE MASSNAHMEN INNERHALB MELAP+

- Regelmäßige Treffen der Beteiligten zur Evaluierung und zur Erarbeitung neuer Etappen-Ziele;
- Tag der offenen Haus- und Heizungstür, bei Neubauten/Heizungen mit Vorbildfunktion;
- Baulücken- und Leerstandsbörse + Bodenscout;
- Dachflächenkataster, zur besseren Nutzung der Solarenergie; Gemeinschaftsanlagen;
- Nutzung der neu gestalteten öffentlichen Flächen in der Ortsmitte für Veranstaltungen und Feste (z.B. Flohmarkt, Straßenfest, Kino, Theater etc.);
- Initiierung einer Plattform für Bürgerengagement;
- Gewässerreinigung durch Schilfzonen, zur Verbesserung der Wasserqualität des Stausees Rehnenmühle;
- Erarbeitung einer Tourismuskonzeption.

8.5 LANGFRISTIGE MASSNAHMEN – 2015-2025

Kronengasse/Tanauer Straße

Nachverdichtung:

Wohn- und Geschäftsgebäude



Gmünder Straße/ Zimmerbacher Straße

Nachverdichtung:

Wohn- und Geschäftsgebäude



Kirchweg/Eichendorffweg

Nachverdichtung:

Familienfreundliches Wohnen



Kronengasse/Tanauer Straße

Nachverdichtung:

Wohn- und Geschäftsgebäude



Wassergasse/Tanauer Straße

Nachverdichtung:

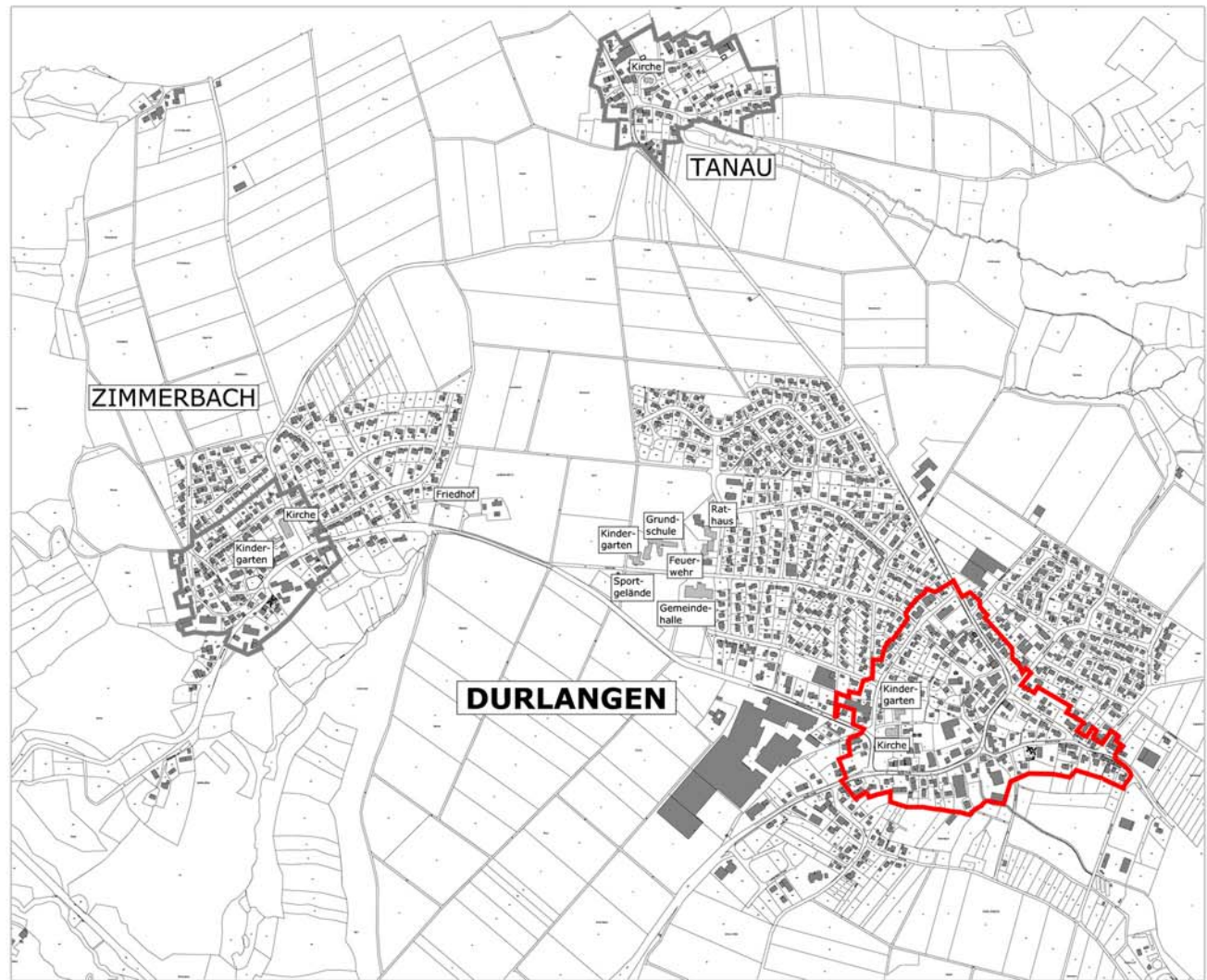
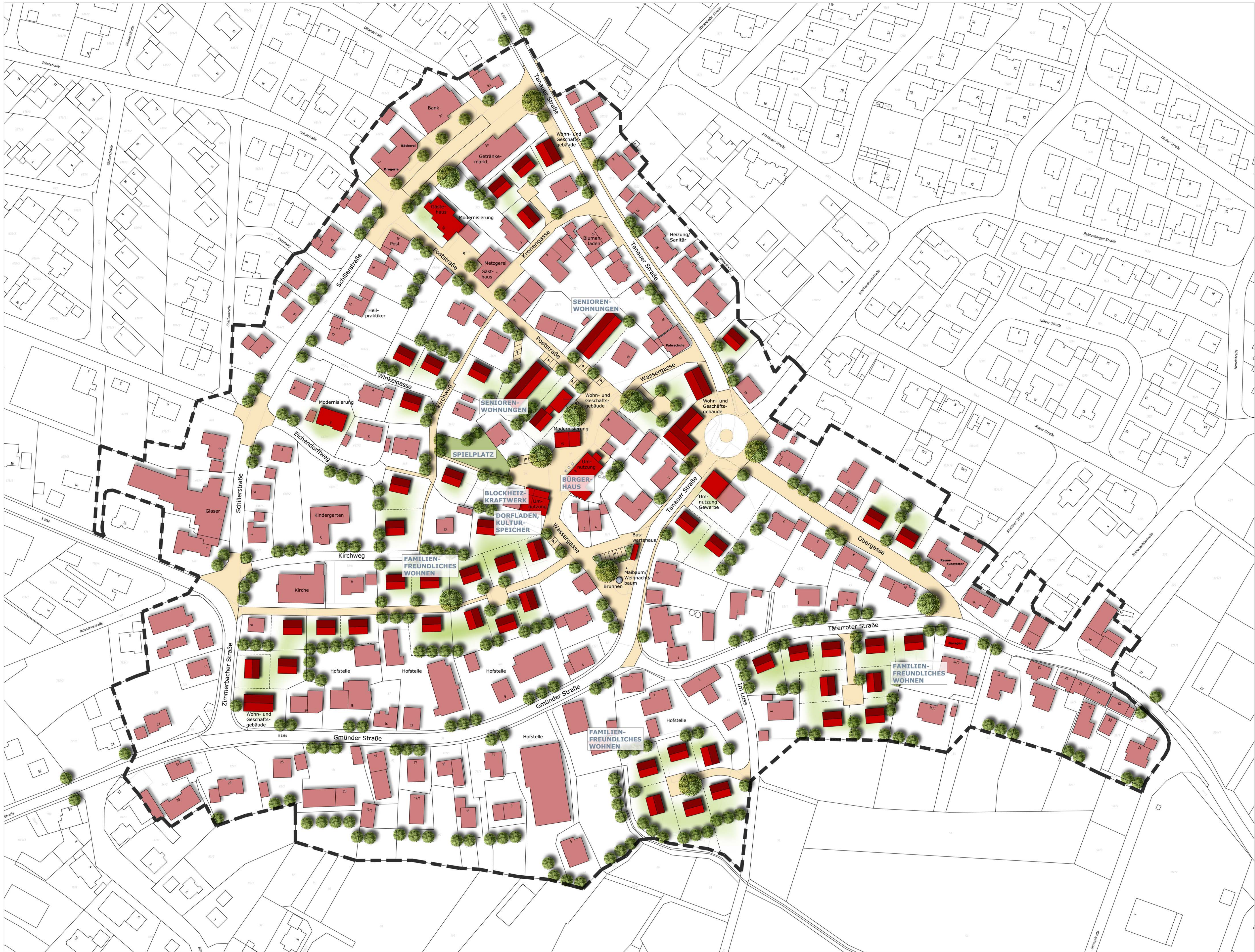
Wohn- und Geschäftsgebäude



Tanauer Straße/Obergasse

Kreisverkehr

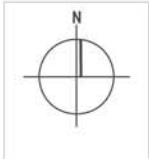




**PLAN 5
GESTALTUNGSPLAN
DURLANGEN ORTSMITTE**

M 1:1.000

Stand: 04/2010



PLANUNGSBÜRO PES
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Hauptstraße 10
D-75182 Durlangen
Tel.: 07151 - 6500113
Fax: 07151 - 6500114
E-Mail: info@planungsbuero-pes.de

9 MODELLCHARAKTER

MELAP+ Modell Durlangen bedeutet:

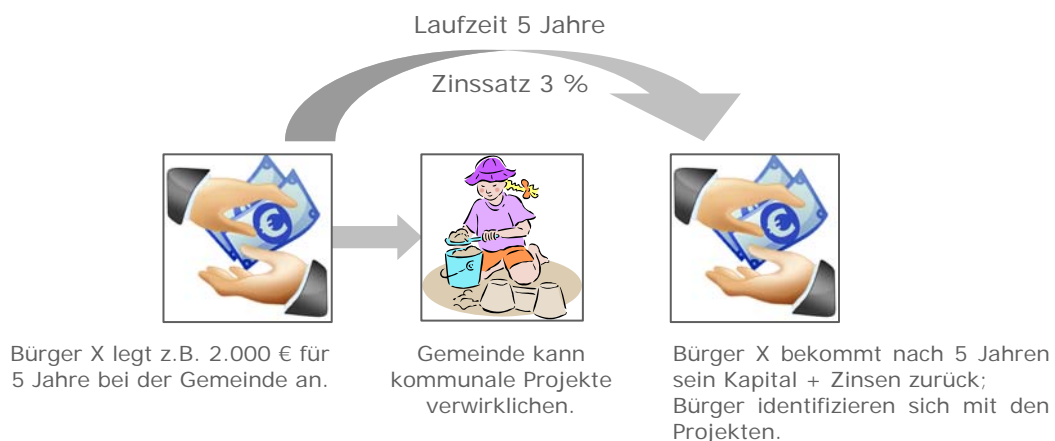
- den Nachweis erbringen, dass mit dem Nachverdichtungspotenzial, die angestrebte bauliche Weiterentwicklung möglich ist,
- den Bürger mit der Verwaltung zusammenzubringen, um einen aktiven Ort gestalten zu können;
- die Wertschöpfung in vielen Bereichen im Ort oder in der Region zu behalten.

Finanzierungsmodelle werden mit den Bürgern zusammen entwickelt; es wird versucht Bürgerkapital für Projekte zu aktivieren.

Folgende Möglichkeiten wurden angedacht:

Bürgerkapitalanlage

- Die Bürger geben der Gemeinde Kapital, um Projekte wie den Bau eines Bürgersaals oder eines Blockheizkraftwerkes zu finanzieren. Dafür erhalten sie z.B. über einen bestimmten Zeitraum, 3 % Zinsen.
- Würde die Gemeinde zurzeit Kapital bei der Bank aufnehmen, muss sie den entsprechend gültigen Zinssatz zwischen 3 - 4 % Darlehenszinsen bezahlen.
- Die Gemeinde bürgt für die Rückzahlung der Kapitalbeträge.



Bürgerfonds

- projektabhängige Investition: man investiert einen bestimmten Betrag z.B. in den Dorfladen oder in das Blockheizkraftwerk;
- die Bürger/Investoren sind folglich sehr am Gelingen des Projekts interessiert und profitieren zudem von den neuen Einrichtungen und Angeboten (Dorfladen vor Ort, günstige Energie).



Bürger X investiert z.B. 500 €
für ein bestimmtes Projekt.



Bürger X profitiert von
dem neuen Dorfladen.

Bürgerstiftung

- Unterstützung für Bürger und gemeinnützige Projekte.



Bürger X spendet z.B. 100 €
für die Ortsbibliothek.

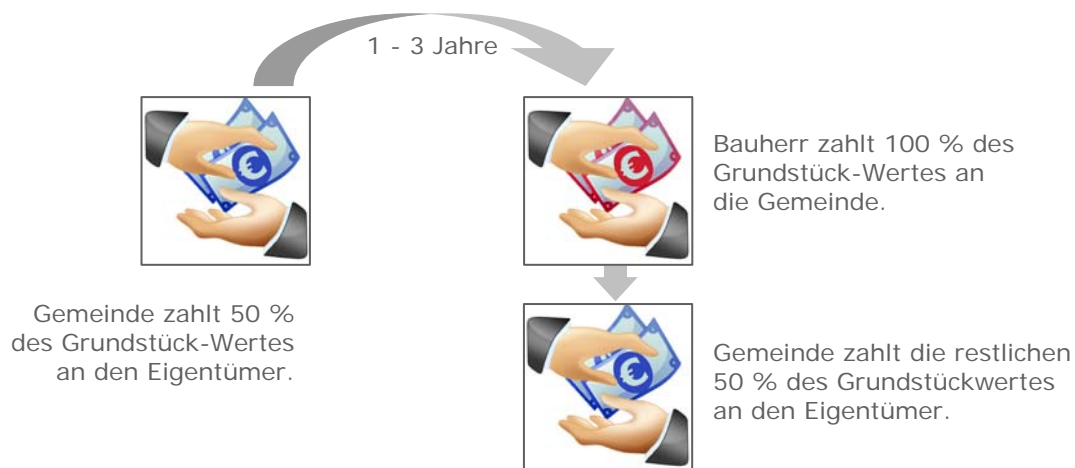


Es können neue
Bücher gekauft werden.

Diese Projektformen sollten durch einen **Finanzierungsrat** bestehend aus örtlichen Bürgern (Fachwissen Bau/Finanzen) und der Gemeindeverwaltung begleitet werden.

MELAP+ Modell Durlangen, Aktivierung von Grundstücken, Anreiz

Die Gemeinde erwirbt Grundstücke im Ortskern und bezahlt dem Eigentümer 50 % des Wertes (Wert, ortsüblich). Gemeinde verkauft die Grundstücke. Bauherr zahlt 100 % an die Gemeinde, die wiederum die restlichen 50 % dem Eigentümer ausbezahlt.



Die Nutzung des Grundstücks bleibt vorerst beim Eigentümer. Der kann mit 50 % des Grundstückswertes andere, ihm wichtige Dinge finanzieren bzw. das Geld anlegen.

Bürgerbeteiligung

In allen Phasen der Umsetzung ist eine breit angelegte Bürgerbeteiligung notwendig. Einzelne Quartiersgestaltungen sollten mit Nachbarn, möglichen Bauherren und dem Finanzierungsrat erörtert werden.

Darüber hinaus sind Arbeitsgruppen und Bürgerbeteiligungen zum Thema Energie, Dorfladen, Bauen im Team, Baukultur etc. vorgesehen.

10 FAZIT

Bürgerbeteiligung

- Arbeitsgruppen
- Gestaltungsrat
- Finanzierungsrat
- Ausstellungen/Vorträge

Ökonomische Komponente

- Bürgerkapital
- Bürgerfonds
- Bürgerstiftung
- eventuell kommunale Förderung ab 2015
 - „Baugeld“ für die Innenentwicklung
- Erstellung von detaillierten Vergleichsrechnungen in den Bereichen
 - Umnutzung / Abbruch und Neubau
 - Innen- / Außenentwicklung

Demografie

- seniorengerechtes, selbständiges Wohnen
- familienfreundliche Modulbauweise, flexibel, auch im Alter nutzbar
- Einsatz der Bürgerkompetenz der Senioren für die Dorfgemeinschaft
- Verbesserung der Gemeinschaft von Jung und Alt, durch Treffpunkte

Ökologische Komponente

- Einsatz regenerativer Energieversorgung im Ortskern
- Vermarktung heimischer Produkte im Dorfladen
- Bau von Holzhäusern
- Bau von Zisternen
- Solarnutzung (Einzel- und Gemeinschaftsanlagen)

Bau- und Freiraumkultur

- Initiierung eines Gestaltungsrates

Verkehr

- Gestaltung der Poststraße und der Wassergasse, mit ansprechenden Aufenthaltsbereichen für Jung und Alt
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Ortsdurchfahrt, mit Kreisverkehr
- Verbesserung der fußläufigen Verbindungswege

Kombinierte Nutzung von Wohnen und Gewerbe

- Neubau eines Wohnhauses, mit angegliederter Werbeagentur, in zentraler Lage
- Umbau des Scheunenteils, eines landwirtschaftlichen Anwesens, für eine gewerbliche Nutzung

Vermarktungsstrategie innerörtlicher Bauflächen

- Gemeinde kauft Grundstücke (Zwischenfinanzierung), wirbt für die Grundstücke (Prospekte, Anzeigen, Internet, Bautafeln etc.) und schafft, wo nötig, eine Erschließung

Öffentliche Einrichtungen

- Durlangen wird nur durch die Verbesserung des Angebots an öffentlichen Räumen und Einrichtungen sowie deren Gestaltung zeitgemäß aufgestellt sein.

Die Realisierungschancen der MELAP+ Maßnahmen sind in Durlangen sehr hoch. Die vielseitigen Projekte werden gemeinschaftlich von der engagierten Gemeindeverwaltung und der interessierten und mitmachbereiten Bürgerschaft umgesetzt.

11 BEKENNTNIS ZUR INNENENTWICKLUNG

Die Gemeinde Durlangen verpflichtet sich für die nächsten 5 Jahre zur Innenentwicklung im Hauptort Durlangen und verzichtet auf die Ausweisung weiterer Baugebiete im Außenbereich.

Um dieses Bekenntnis zu bekräftigen haben sich die Verwaltung und der Gemeinderat von Durlangen darauf verständigt, auf die bereits genehmigte Erweiterung des Baugebiets Großacker II (ca. 1,8 ha), am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Durlangen, zu verzichten.

Antragsteller

Gemeinde/Stadt	Ort	Landkreis
Durlangen	Durlangen	Ostalbkreis
Straße	PLZ/Postort	Bearbeiter
Hermann-Löns-Weg 5	73568 Durlangen	BM Gerstlauer
Telefon-Nr.	Telefax-Nr.	Email
07176-4527-10	07176-4527-19	Gemeinde_Durlangen@t-online.de

An die
Rechtsaufsichtsbehörde

☐') und parallel

An das
Regierungspräsidium

Stuttgart

☐')

Betr.: Antrag auf Förderung nach dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Anl.: jeweils 1 Mehrfertigung

Die Gemeinde/Stadt beantragt die

☐ **erstmalige Aufnahme in das Programm für den Ort ¹⁾**

Dem Antrag sind als Anlage folgende Unterlagen beigefügt:

1. Darstellung der strukturellen Ausgangslage, der kommunalen Entwicklungsziele und der strukturverbessernden Maßnahmen
2. Projektliste nach Prioritäten
3. Übersichtsplan mit markierten Projekten
4. Bei Projekten im Förderschwerpunkt "Wohnen" zusätzlich
 - a) Erhebung der Gebäudeleerstände und Baulücken sowie die Nutzungskonzeption dafür
 - b) Projektbeschreibungen für die einzelnen Vorhaben (Formblatt 5)
5. Formblätter 2, 3 und 4 für Projekte, die im Programmjahr begonnen werden
6. Sonstige Unterlagen (z.B. Gestaltungskonzept)

☒ **Fortführung der Entwicklungsmaßnahme ¹⁾**

Dem Antrag sind als Anlage folgende Unterlagen beigefügt:

1. Fortschreibung der o.g. Unterlagen 1 bis 4 (sofern sich gegenüber dem erstmaligen Aufnahmeantrag Änderungen ergeben haben)
2. Sachstandsbericht zu den bisherigen Förderprojekten
3. Formblätter 2, 3 und 4 für Projekte, die im Programmjahr begonnen werden

Der Teilort ☐ war in einem Programm zur Städtebauförderung. ¹⁾
☐ ist in einem Programm zur Städtebauförderung. ¹⁾
☐ ist in einem Programm zur Städtebauförderung beantragt. ¹⁾

Datum

Unterschrift

20.04.2010

Antragsteller:

Gemeinde/Stadt	Ort	Landkreis
Durlangen	Durlangen	Ostalbkreis
Straße	PLZ/Postort	Bearbeiter
Hermann-Löns-Weg 5	73568 Durlangen	BM Gerstlauer
E-Mail	Telefon-Nr.	Telefax-Nr.
Gemeinde_Durlangen@t-online.de	07176-4527-10	07176-4527-19

An das Regierungspräsidium

Stuttgart

Nachstehende Zuwendung wird nach den Richtlinien zum ELR beantragt.

Beschreibung des Projektes**MELAP+ Modellvorhaben: ZUKUNFTSKONZEPT - DURLANGEN ORTSMITTE****Antrag auf Förderung für kommunale und private Maßnahmen****Förderbedarf insgesamt: 2.793.000 €****Förderbedarf MELAP+: 1.500.000 €****Förderbedarf ELR: 1.293.000 €**

	Gesamtkosten (brutto)	zuwendungsfähige Ausgaben (netto)¹⁾
Kosten lt. beigefügter Schätzung	11.121.000 €	2.793.000 €
Finanzierung		
Eigenmittel	1.533.000 €	€
Mittel aus dem Ausgleichstock	€	€
bare Finanzierungsbeiträge Dritter	€	€
unbare Arbeitsleistungen	€	€
Darlehen ohne öffentliche Förderung	€	€
Darlehen mit Bundesförderung	€	€
Eigenanteil Private und	€	€
Bürgerfinanzierung	6.795.000 €	€
beantragte Zuwendung	2.793.000 €	2.793.000 €
100 %		
Kontrollsumme Finanzierung	11.121.000 €	2.793.000 €

Erklärungen:

- Die in diesem Antrag gemachten Angaben sind vollständig und richtig.
- Wir bestätigen, dass mit dem Projekt noch nicht begonnen wurde und auch nicht vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids begonnen wird. Es ist uns bekannt, dass Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Ein Vorhaben ist begonnen, sobald dafür entsprechende Lieferungs- oder Leistungsverträge abgeschlossen sind. Der Erwerb eines Grundstücks und die Erteilung eines Auftrags zur Planung oder zur Bodenuntersuchung gelten nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, gerade sie sind der Zweck der Zuwendung.
- Außer den im Finanzierungsplan angegebenen Zuwendungen haben wir keinen weiteren Antrag auf Förderung des Projekts gestellt. Wir werden auch keine weiteren Förderanträge stellen.

Datum

Unterschrift

20.04.2010**Anlagen:**

Kostenschätzung (bei Hochbauten nach DIN 276 Teil 2 gegliedert)

Planunterlagen

Bauzeitenplan

¹⁾ Erläuterungen zur Berechnung der zuwendungsfähigen Ausgaben bitte auf gesondertem Blatt